|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TƯ PHÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**BẢN TỔNG HỢP, GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN**

**CỦA CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ ĐỐI TƯỢNG CHỊU SỰ TÁC ĐỘNG TRỰC TIẾP CỦA NGHỊ ĐỊNH VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Bộ Tư pháp (BTP) đã lấy ý kiến các Bộ, cơ quan, tổ chức có liên quan đối với dự thảo Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây viết tắt là DTNĐ) và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, BTP. Tính đến ngày …/02/2022, BTP đã nhận được 128/162 ý kiến góp ý bằng văn bản. BTP tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý DTNĐ như sau:

1. **Đánh giá chung**

Hoạt động lấy ý kiến nhận được nhiều góp ý trực tiếp, cụ thể để hoàn thiện quy định trong DTNĐ.Về cơ bản, đa số ý kiến đều **không đánh giá:** DTNĐ có quy định trái với đường lối, quan điểm của Đảng, quy định của Hiến pháp; trái với quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS), luật khác liên quan; vi phạm nguyên tắc tôn trọng thỏa thuận của các chủ thể trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (BĐTHNV); không bảo đảm sự thống nhất của hệ thống pháp luật; có nội dung trái với các Điều ước quốc tế có liên quan.

Trong đó, có 05 Bộ, ngành (bao gồm: Ủy ban Dân tộc, Bộ Nội vụ, Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Đài Tiếng nói Việt Nam); 02 Cơ quan, Hiệp hội, tổ chức có liên quan (Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Liên đoàn Luật sư Việt Nam); 19 Ủy ban nhân dân tỉnh (bao gồm: Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Hà Nội, Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình, Đà Nẵng, Quảng Nam, Lâm Đồng, Phú Yên, Bình Thuận, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bến Tre, Long An, Trà Vinh, Cần Thơ); 06 Văn phòng Đăng ký đất đai (bao gồm: Nam Định, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Tây Ninh, Trà Vinh, Cà Mau) hoàn toàn nhất trí với nội dung DTNĐ.

Bên cạnh đó, cũng có một số ý kiến đề nghị rà soát, chỉnh lý để đồng bộ, thống nhất hơn với quy định của BLDS, pháp luật khác liên quan và nhiều ý kiến góp ý hoàn thiện từ kết cấu đến các chế định, quy định, nội dung cụ thể của DTNĐ và dự thảo Tờ trình Chính phủ.

BTP đã tổng hợp khách quan, đầy đủ các ý kiến góp ý thể hiện tại Bản Tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến này.

1. **Những nội dung cụ thể**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ý KIẾN GÓP Ý CỦA BỘ, NGÀNH, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN** | | **Ý KIẾN TIẾP THU, GIẢI TRÌNH CỦA BỘ TƯ PHÁP** | |
| **TIẾP THU** | **GIẢI TRÌNH** |
| **A. Ý kiến góp ý chung** | | | |
|  | 1. **Bộ Y tế:**   Đề nghị Quý Bộ đánh giá tổng kết việc thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, trong đó quan trọng cần đánh giá được những tồn tại, bất cập, khó khăn trong quá trình thực hiện để đề xuất việc xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP. |  | Việc sơ kết Nghị định số 102/2017/NĐ-CP đã được thực hiện, lấy ý kiến 104 bộ, cơ quan liên quan và địa phương để đánh giá kết quả thực hiện, nắm bắt những tồn tại, bất cập, khó khăn trong thực tiễn thực hiện làm cơ sở để xây dựng DTNĐ. |
|  | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   a) Dự thảo Nghị định có 6 chương với 75 điều, tuy nhiên, có nhiều điểm, khoản, điều của dự thảo dẫn chiếu đến các điểm, khoản và các điều khác, gây khó khăn khi theo dõi, tra cứu hoặc áp dụng pháp luật. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh sửa.  b) Theo quy định tại khoản 2 Điều 62 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì mỗi điểm trong bố cục của văn bản chỉ được thể hiện một ý và phải được trình bày trong một câu hoàn chỉnh hoặc một đoạn, không sử dụng các ký hiệu khác để thể hiện các ý trong một điểm. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát việc quy định tại các đoạn lửng của các điểm, khoản, điều để thuận tiện theo dõi, áp dụng và hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật.  c) Về căn cứ xây dựng và ban hành Nghị định: đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, bổ sung căn cứ tại các pháp luật khác có liên quan đến dự thảo Nghị định như: Luật Giao dịch điện tử, Luật An ninh mạng, Luật An toàn thông tin mạng,...  d) Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 đã được thực hiện trong thời gian vừa qua với nhiều nội dung phù hợp với thực tế. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì dự thảo Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm rà soát tất cả nội dung của dự thảo Nghị định để bảo đảm tính kế thừa các nội dung đã có tính ổn định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, phù hợp với thực tiễn trong thời gian vừa qua và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới. Việc quy định trong dự thảo Nghị định mới cần tránh trường hợp các quy định đã thực hiện ổn định song lại không có tính kế thừa, gây xáo trộn trong công tác quản lý. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp. |  |
|  | 1. **Bộ Công an:**   a) Tại Chương V DTNĐ: Nên tách thành một chương quy định cung cấp thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân và một chương quy định về công khai, kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin giữa cơ quan quản lý nhà nước. Trong đó, về hình thức trao đổi thông tin (khoản 3 Điều 71), nên rà soát thêm quy định liên quan đến kết nối, chia sẻ dữ liệu số giữa các cơ quan nhà nước, khai thác Cổng dịch vụ công quốc gia, trục tích hợp dữ liệu… và thực tiễn kết nối, chia sẻ của các Bộ ngành để quy định hình thức kết nối, chia sẻ thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác cho phù hợp.  b) Về hình thức kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa, tàu cá, phương tiện giao thông đường sắt, quy định tra cứu trên Hệ thống đăng ký trực tuyến theo tài khoản đăng ký trực tuyến (điểm c khoản 3 Điều 71) là chưa phù hợp với phương thức kết nối, chia sẻ dữ liệu điện tử chung hiện nay và của Bộ Công an. Cần chỉnh lý theo hướng là thông tin này phải được cập nhật, tích hợp lên Cổng dịch vụ công quốc gia để các cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành kết nối, khai thác, sử dụng, tra cứu thông tin trong quá trình thực hiện đăng ký các quyền đối với phương tiện. Đây là nội dung quan trọng để giải quyết những bất cập trong việc phong tỏa, ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng sở hữu đối với tài sản và việc tra cứu thông tin về giao dịch bảo đảm đối với tài sản đó. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Chương III DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 55 DTNĐ. |  |
|  | 1. **Bộ Khoa học công nghệ:**   Về tên của Mục 4 Chương 3. “Thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung”: Đề nghị Quý Bộ cân nhắc chỉnh lý tên của Mục vì đối với tài sản là tàu bay và tàu biển đã có quy định tại Mục 3, tuy nhiên, đối với“chứng khoán đã đăng ký tập trung” hiện nay dự thảo Nghị định chưa có nội dung quy định về thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm. Vì vậy, nếu việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng “chứng khoán đã đăng ký tập trung” được thực hiện theo quy định tại văn bản khác (ví dụ pháp luật về chứng khoán) thì dự thảo Nghị định cần bổ sung quy định dẫn chiếu để thuận tiện trong quá trình tổ chức thực hiện. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 Điều 1 DTNĐ. |  |
|  | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm quy định chi tiết về cách thức xác định thành viên hộ gia đình khi thế chấp và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để các cơ quan công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm có căn cứ pháp lý rõ ràng để xác định.  b) DTNĐ không quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký đối với chứng khoán đăng ký tập trung, để thuận tiện trong việc áp dụng đề nghị xem xét bổ sung quy định làm rõ đối với các nội dung này sẽ thực hiện theo văn bản pháp luật nào? | b) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 Điều 1 DTNĐ. | a) BLDS năm 2015 quy định, việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai. |
|  | 1. **UBND tỉnh Hải Dương:**   Đề nghị Chương II nên tách thành hai chương riêng đó là Chương quy định về cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm (gồm các Điều 11, Điều 12 và Điều 13) và Chương quy định về quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm (gồm các điều Điều 14 và Điều 15). | Tiếp thu, thể hiện tại Chương I và Chương IV DTNĐ. |  |
|  | 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   Đề nghị thực hiện đúng theo quy định tại Luật Ban hành văn bản, Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 54/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. | Tiếp thu. |  |
| **B. Ý kiến cụ thể đối với dự thảo Nghị định** | | |  |
| **Căn cứ ban hành** | 1. **UBND TP. Hồ Chí Minh – STP:**   Vì đối tượng áp dụng về đăng ký biện pháp bảo đảm của Nghị định này có tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có phần vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên… Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung vào phần căn cứ pháp lý các căn cứ sau đây: Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020. |  | Căn cứ ban hành tại DTNĐ đang được thể hiện phù hợp quy định tại Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP). |
|  | 1. **UBND tỉnh Đồng Nai:**   Tại căn cứ thứ 01, 04, căn cứ khoản 3 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị trình bày mỗi căn cứ trên một dòng riêng. |  | Căn cứ ban hành tại DTNĐ đang được thể hiện phù hợp quy định tại Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP). |
| **Điều 1.**  **Phạm vi điều chỉnh** | 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   Đề nghị nghiên cứu làm rõ thêm khái niệm, cơ sở pháp lý của quy định “đăng ký khác”. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **Bộ Tài chính:**   Đề nghị sửa lại Điều 1 dự thảo Nghị định như sau:  *Nghị định này quy định thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản; quản lý Nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.*  *Đối với việc đăng ký biện pháp bảo đảm, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thì thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán.* | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 1 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Đề nghị rà soát lại cụm từ “đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”, cho phù hợp với các trường hợp đăng ký khác tại Điều 59 dự thảo Nghị định (đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính…) |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   Đề nghị bổ sung các nội dung “cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm” vào trước cụm từ “quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm” cho phù hợp với nội dung Chương II và phạm vi điều chỉnh của văn bản. |  | Cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm là một trong các bộ phận cấu thành thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm, nằm trong nội hàm của thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, không cần quy định cụ thể. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Đề nghị bổ sung cụm từ “dịch vụ trong đăng ký biện pháp bảo đảm” (quy định tại Điều 10) để phạm vi điều chỉnh của DTNĐ được đầy đủ và chặt chẽ. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| **Điều 2.**  **Đối tượng áp dụng** | 1. **UBND tỉnh Phú Thọ:**   Tại khoản 2 quy định về đối tượng áp dụng, đề nghị bổ sung thêm chủ thể là hộ gia đình thành: “Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức có yêu cầu cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, về đăng ký khác liên quan đến tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Vì thực tế trước đây, thông tin trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) chỉ ghi tên chủ hộ (đối với GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình) sẽ không trùng khớp với thông tin ghi trong hợp đồng thế chấp (chủ thể của hợp đồng thế chấp là cá nhân các thành viên của hộ gia đình). | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp theo hướng quy định về đối tượng áp dụng mang tính bao quát hơn, thể hiện tại Điều 2 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bến Tre:**   Khoản 1: “Bên bảo đảm (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân), bên nhận bảo đảm (tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật), chủ thể khác có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Đề nghị có hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp bên nhận bảo đảm là cá nhân và tổ chức kinh tế khác. |  | Việc cá nhân, tổ chức kinh tế khi tham gia hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm thì họ đã là bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm theo quy định của BLDS, được hướng dẫn tại Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. Do đó, quy định về thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin tại DTNĐ cũng áp dụng chung cho các chủ thể.  Tuy nhiên, để phù hợp hơn về tính đặc thù của tổ chức kinh tế không phải tổ chức tín dụng trong nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, DTNĐ có các quy định đối với chủ thể đặc thù này (ví dụ: điểm i khoản 1 Điều 22 DTNĐ). |
| **Điều 3.**  **Giải thích từ ngữ** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Đề nghị bỏ nội dung giải thích từ ngữ “Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm” và “Trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm” vì không cần thiết và đã rõ. | Tiếp thu, DTNĐ không còn nội dung quy định về trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm. Tuy nhiên, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm là một nội dung rất quan trọng trong công tác đăng ký biện pháp bảo đảm và việc thực hiện quyền dân sự của cá nhân, tổ chức. Do đó, để đảm bảo có cách hiểu thống nhất và thuận tiện trong áp dụng, thực hiện, nội dung về giải thích từ ngữ cung cấp thông tin trong DTNĐ đã được chỉnh lý, đồng bộ với nội dung liên quan thuộc dự thảo Nghị định, thể hiện tại khoản 3 Điều 3, và Chương III. |  |
| 1. **Bộ Công an:**   a) Về đăng ký giao dịch bảo đảm (khoản 1): Nên giải thích theo hướng là thủ tục bắt buộc (để phân biệt với đăng ký khác) mà người yêu cầu đăng ký đề nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký ghi thông tin về biện pháp bảo đảm và các thông tin có liên quan đến biện pháp bảo đảm (trừ biện pháp cầm giữ tài sản) vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm để biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba hoặc để giao dịch bảo đảm có hiệu lực trong trường hợp luật định. Đăng ký giao dịch bảo đảm bao gồm đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, hủy đăng ký…  b) Về cung cấp thông tin (khoản 2), nên giải thích rõ là dịch vụ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm, đăng ký khác thực hiện (để phân biệt tính chất và chủ thể thực hiện hoạt động với quy định về cung cấp, trao đổi thông tin tại khoản 3).  c) Về trao đổi thông tin (khoản 3), không nên sử dụng thuật ngữ này để phân biệt với hoạt động cung cấp thông tin ở khoản 2 vì bản chất đều là cung cấp thông tin. Việc sử dụng một thuật ngữ khác nhằm phân biệt giữa hai hoạt động là chưa rõ ràng mà dẫn tới không bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống pháp luật quy định về cung cấp thông tin. Nên chỉnh lý theo hướng là hoạt động kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin về biện pháp giao dịch bảo đảm đã được đăng ký giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và gộp hoạt động này với hoạt động công khai thông tin về đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm, xác định đây là một trong nội dung quản lý nhà nước và là trách nhiệm của cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm, cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm. Theo hướng này, cần rà soát để chỉnh lý các quy định của dự thảo Nghị định để bảo đảm phù hợp, thống nhất giữa các điều khoản.  d) Về đăng ký khác (khoản 4): Nên giải thích theo hướng là dịch vụ mà người yêu cầu có thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký ghi nội dung thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc theo yêu cầu của chủ thể hành vi pháp lý đơn phương vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu đăng ký giao dịch bảo đảm để thông báo, công khai thỏa thuận, cam kết của mình trong giao dịch dân sự.  đ) Về Giấy chứng nhận được cấp (khoản 5), đề nghị thay thế đoạn “Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản là động sản” thành “Giấy chứng nhận đăng ký xe cơ giới, phương tiện chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa, tàu cá, phương tiện giao thông đường sắt”.  e) Về hồ sơ đăng ký hợp lệ (khoản 7), đề nghị bổ sung quy định là hồ sơ đăng ký phải đầy đủ thành phần hồ sơ.  g) Về Sổ đăng ký (khoản 8), đề nghị bổ sung loại sổ là Sổ đăng ký xe cơ giới, phương tiện chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa, tàu cá, phương tiện giao thông đường sắt”. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 1 Điều 3 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 3 DTNĐ.  c) Tiếp thu. DTNĐ hiện quy định theo hướng, “Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm là việc cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã được ghi, cập nhật trong Sổ Đăng ký, cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức khác hoặc là việc cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền cung cấp thông tin về tài sản bảo đảm, đăng ký biện pháp bảo đảm cho cơ quan đăng ký”, không còn nội dung quy định riêng biệt về trao đổi thông tin, thể hiện tại khoản 3 Điều 3 và Chương III DTNĐ.  e) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 6 Điều 3 DTNĐ. | d) DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này.  đ) “Giấy chứng nhận đăng ký xe cơ giới, phương tiện chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa, tàu cá, phương tiện giao thông đường sắt” không bao quát hết được các loại giấy chứng nhận đối với động sản. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến của Bộ Công an, quy định về giải thích từ ngữ đối với “Giấy chứng nhận đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 8 Điều 3 DTNĐ.  g) Sổ đăng ký quy định tại DTNĐ để ghi, cập nhật về đăng ký biện pháp bảo đảm, không bao gồm Sổ đăng ký xe cơ giới, phương tiện chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa, tàu cá, phương tiện giao thông đường sắt. |
| 1. **Bộ Ngoại giao:**   Khoản 4: Đề nghị rà soát câu chữ, cách hành văn để bảo đảm rõ nghĩa như “chủ thể của hành vi pháp lý đơn phương”.  Đề nghị tương tự đối với khoản 1 Điều 4. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp. |  |
| 1. **Bộ Quốc phòng:**   Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ đối với “Cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm”, “Cơ quan quản lý nhà nước về biện pháp bảo đảm”. |  | Nội hàm về cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm, cơ quan quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm đã được thể hiện tại Điều 11, Điều 14 DTNĐ gửi lấy ý kiến (Điều 10, Điều 57 DTNĐ). |
| 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Tại khoản 5 đề nghị xem xét, bổ sung quy định về: “Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển”.  b) Tại khoản 8, quy định về Sổ đăng ký thế chấp tàu biển, đề nghị quy định thêm về sổ giấy và sổ điện tử. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 3 DTNĐ. | a) Quy định tại khoản này là nhằm cụ thể hóa khái niệm Giấy chứng nhận tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, chỉ bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không bao gồm Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển. |
| 1. **Bộ Tài Chính, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:**   Đề nghị bổ sung nội dung giải thích từ ngữ đối với cụm từ “xóa đăng ký biện pháp bảo đảm” để bảo đảm rõ ràng trong việc phân biệt “hủy đăng ký biện pháp bảo đảm”. | Tiếp thu và làm rõ trong hậu quả của xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, thể hiện tại điểm d khoản 1 Điều 6 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lai Châu – STP:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung giải thích đối với cụm từ “tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai” để làm rõ trường hợp tài sản đang hoàn thành hoặc tài sản đã hình thành nhưng chưa đăng ký bổ sung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được hiểu là tài sản hình thành trong tương lai hay không? |  | Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 108 BLDS năm 2015, khoản 19 Điều 3 Luật Nhà ở, khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã bổ sung quy định để làm rõ hơn về “nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai”, thể hiện tại khoản 4 Điều 27 DTNĐ. |
| 1. **UBND tỉnh Điện Biên, Yên Bái - STP:**   Đề nghị giải thích bổ sung cụm từ “chứng khoán đã đăng ký tập trung” vì đây là cụm từ không thông dụng, có tính chuyên ngành cần được hiểu thống nhất, để thuận lợi khi tổ chức thực hiện. |  | “Chứng khoán đã đăng ký tập trung là chứng khoán đã được đăng ký theo quy định của pháp luật Chứng khoán” (Điều 61, Điều 63,… Luật Chứng khoán năm 2019). Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh Điện Biên, Yên Bái, để đảm bảo áp dụng đồng bộ, thống nhất đối với đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung, DTNĐ đã bổ sung nội dung liên quan, thể hiện tại khoản 2 Điều 1. |
| 1. **UBND tỉnh Thái Nguyên – STP:**   Khoản 8: Để đảm bảo thống nhất về sổ sách, thực hiện công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm cần có quy định biểu mẫu cho các loại sổ sách quy định tại khoản 8, Điều 3 DTNĐ. |  | Các mẫu Sổ Địa chính, Sổ Đăng bạ tàu bay Việt Nam, Sổ Đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam… thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật khác liên quan. |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang – STNMT:**   a) Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ đối với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Đề xuất: Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là các công trình xây dựng đã được cấp phép xây dựng nhưng đang xây dựng, công trình đã xây dựng nhưng chưa được cấp GCN quyền sở hữu tài sản.  b) Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ đối với “Dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, Dự án xây dựng công trình khác”. |  | a) Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 108 BLDS năm 2015, khoản 19 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 4 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã bổ sung quy định để làm rõ hơn về “nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai”, thể hiện tại khoản 4 Điều 27 DTNĐ.  b) Nội dung này đã được quy định tại khoản 15 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Trị - STP:**   Tại khoản 8: “Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai”, đề nghị sửa lại “Sổ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” để phù hợp với khoản 1, Điều 5. |  | Việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được thực hiện trên cơ sở ghi nhận theo yêu cầu, mô tả của người yêu cầu đăng ký theo nguyên tắc tại khoản 4 Điều 4 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 5 Điều 5 DTNĐ), khác với đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, do đó, cần phải lập sổ riêng để theo dõi. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Đề nghị bổ sung quy định giải thích từ ngữ đối với hoạt động “dịch vụ trong đăng ký biện pháp bảo đảm” để đảm bảo nội dung văn bản được rõ ràng và việc triển khai thực hiện được chính xác. |  | DNTĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Đắk Lắk:**   Dự thảo quy định *“cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi là cung cấp thông tin) là việc cơ quan đăng ký cung cấp các thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký, được lưu trữ trong sổ đăng ký hoặc cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm* ***theo yêu cầu của cá nhân hoặc tổ chức****”*. Tuy nhiên, trong thực tế, ngoài tổ chức, một số cơ quan có thể có yêu cầu cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm như Toà án, Viện Kiểm sát, Cơ quan Thi hành án dân sự…. Do đó, đề nghị bổ sung thành *“cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản … theo yêu cầu của cá nhân hoặc cơ quan, tổ chức”* cho đầy đủ, rõ ràng hơn. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 3 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Đề nghị Ban soạn thảo bổ sung thêm các cụm từ cần giải thích là:  a) Cụm từ “Biện pháp bảo đảm”: Vì Nghị định này quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm nhưng tại Điều 3 lại chưa giải thích cụm từ nói trên (Điều 292 Bộ luật Dân sự 2015 cũng chỉ quy định về các biện pháp bảo đảm chứ không định nghĩa thế nào là biện pháp bảo đảm).  b) Cụm từ “thời điểm được xóa” (tại khoản 2 Điều 5 Dự thảo): Để đảm bảo tính thống nhất và tránh sự tùy tiện trong áp dụng thực hiện.  c) Cụm từ “giải chấp” (tại khoản 4 Điều 36, khoản 4 Điều 38, khoản 4 Điều 42, khoản 3 Điều 57 Dự thảo): Để dễ áp dụng thực hiện. | b) Tiếp thu và làm rõ trong quy định hậu quả của việc xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, thể hiện tại điểm d khoản 1 Điều 6 DTNĐ. | a) Quy định về các biện pháp bảo đảm đã được quy định cụ thể tại Điều 292 và các quy định khác của BLDS năm 2015, như: Điều 309, Điều 317, …  c) Cụm từ “giải chấp” được sử dụng để phù hợp, đồng bộ với quy định của pháp luật liên quan, ví dụ: khoản 3 Điều 63 Luật Nhà ở, còn bản chất của “giải chấp” là chấm dứt việc thế chấp theo quy định của BLDS năm 2015 (Điều 327). |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bạc Liêu:**   Khoản 8: Đề nghị bổ sung Sổ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và quy định mẫu Sổ. |  | Quy định tại DTNĐ là phù hợp với quy định về Sổ đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai. |
| **Điều 4.**  **Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin, trao đổi thông tin** | 1. **Bộ Công an:**   Tại Điều 4 dự thảo Nghị định về nguyên tắc thực hiện, nên xác định nguyên tắc thực hiện đối với từng hoạt động thuộc phạm vi của Nghị định này và nêu rõ chủ thể thực hiện để gắn với trách nhiệm cụ thể. Nên gộp khoản 3 và khoản 4 thành một nguyên tắc trung thực, tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của thông tin, tài liệu kê khai, cung cấp, chia sẻ trong đăng ký biện pháp bảo đảm và đăng ký khác. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 DTNĐ |  |
| 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP có quy định rõ các biện pháp bảo đảm phải đăng ký, tuy nhiên DTNĐ thay thế không có quy định tương tự, vì vậy đề nghị quy định rõ trường hợp nào là đăng ký biện pháp bảo đảm là bắt buộc, trường hợp nào là tự nguyện theo nhu cầu của tổ chức, cá nhân.  b) Đề nghị quy định thêm các loại phương tiện tàu ngầm, tàu lặn, giàn di động, tàu công vụ...có được/phải đăng ký biện pháp bảo đảm không; vì theo quy định của Bộ luật Hàng hải Việt Nam 2015 các loại phương tiện này không phải là tàu biển (Điều 13) nhưng được thực hiện việc đăng ký hành chính (Điều 27), và được ghi trong Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 4 DTNĐ  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 5 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Đề nghị làm rõ nội dung cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm về “…thỏa thuận về điều kiện đảm bảo cho nhau thực hiện việc đăng ký và nội dung thỏa thuận khác trong hợp đồng bảo đảm…”  b) Đề nghị bổ sung tại đoạn “Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai…” cụm từ “tài sản đã hình thành nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu” vì có tài sản gắn liền với đất (không phải là nhà ở) không bắt buộc đăng ký quyền sở hữu, khi các bên thỏa thuận dùng tài sản này làm TSBĐ thì cần thực hiện thủ tục đăng ký để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên liên quan.  c) Trường hợp đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm đã đăng ký, đề nghị bổ sung quy định ngân hàng có thể rút bớt một phần tài sản đã đăng ký biện pháp bảo đảm. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 5 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 5 DTNĐ | c) Trường hợp này áp dụng căn cứ đăng ký thay đổi theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 DTNĐ gửi lấy ý kiến (điểm c khoản 1 Điều 20 DTNĐ). |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   Đề nghị bổ sung các nguyên tắc sau:  a) *Tài sản đã hình thành nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu cũng được cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký.* Người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác của thông tin về TSBĐ được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký.  b) *Cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký, xóa đăng ký, hủy đăng ký theo các trường hợp quy định cụ thể tại Nghị định này* để tránh việc từ chối đăng ký, xóa đăng ký, hủy không theo các trường hợp theo các trường hợp quy định tại Nghị định, ảnh hưởng đến ngân hàng và khách hàng có nhu cầu vay vốn.  c) Trường hợp đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm đã đăng ký, Ngân hàng có thể rút bớt một phần tài sản đã đăng ký biện pháp bảo đảm. Hiện nay, các TCTD gặp vướng mắc rất lớn trong việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Khi yêu cầu đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm đã đăng ký dưới hình thức rút bớt tài sản thế chấp hoặc yêu cầu đăng ký thay đổi đồng thời chứng nhận tài sản đã hình thành trên đất (các căn hộ) vào Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất đang đăng ký thế chấp thì VPĐKĐĐ yêu cầu Ngân hàng phải xóa thế chấp mới thực hiện với lý do pháp luật đang bị trống quy định về “rút bớt một phần căn hộ đã hình thành trong dự án đã thế chấp” và không có quy định cụ thể cho phép “chứng nhận căn hộ hình thành trên khu đất dự án đã được chủ đầu tư thế chấp vào Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất đang thế chấp”. |  | a) Nguyên tắc này đã được thể hiện tại đoạn 2 khoản 4 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 5 Điều 5 DTNĐ).  b) Nguyên tắc này đã được thể hiện tại khoản 2 Điều 4, khoản 2 Điều 6 và nội hàm của Điều 25 và Điều 26 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 17, Điều 22, Điều 23 DTNĐ).  c) Nguyên tắc này đã được thể hiện tại đoạn 2 khoản 4 Điều 36, khoản 4 Điều 38 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 2 Điều 37, khoản 5 Điều 38 DTNĐ). |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   a) Khoản 2: “Thực hiện đúng thủ tục, thẩm quyền, thời hạn, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm, không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định này; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc kê khai thông tin nào mà Nghị định này không quy định phải có trong hồ sơ đăng ký.”  Quy định này chưa bao quát được hết, vì tùy vào từng trường hợp mà cần có thêm một số giấy tờ phát sinh, ví dụ: trường hợp đăng ký thế chấp tài sản cho nhiều nghĩa vụ và đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.  + Theo quy định bộ luật dân sự 2015, nếu muốn dùng một tài sản để bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ dân sự thì phải đáp ứng các điều kiện tại Khoản 2, Điều 296, cụ thể: “Trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc TSBĐ đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác”  Vì vậy, khi đăng ký thế chấp tài sản cho nhiều nghĩa vụ Văn phòng đăng ký cần phải có thêm văn bản thông báo của bên bảo đảm cho bên nhận bảo đảm biết về việc sử dụng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự trong thành phần hồ sơ.  b) Khoản 4: Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét thêm cụm từ “ đủ điều kiện” vào sau cụm từ “…tài sản hình thành trong tương lai…”  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | a) Nguyên tắc này là để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất về mặt thủ tục, hồ sơ, tránh gây cản trở trong cung cấp dịch vụ công. Bên cạnh đó, việc đảm bảo thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 296 BLDS năm 2015 thuộc giai đoạn xác lập hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm – giai đoạn trước thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm nên không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ.  b) Bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai được thực hiện theo nguyên tắc ghi nhận theo yêu cầu, mô tả của người yêu cầu đăng ký theo nguyên tắc, cơ quan đăng ký không có trách nhiệm xác minh điều kiện, thông tin liên quan đến tài sản đó. Đây là nội dung quy định được kế thừa từ NĐ số 102/2017/NĐ-CP, đã và đang được thực hiện ổn định. |
|  | 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Tại Khoản 2 Điều 4 Dự thảo quy định về nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin, trao đổi thông tin như sau: “Thực hiện đúng thủ tục, thẩm quyền, thời hạn, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm, không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định này; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc kê khai thông tin nào mà Nghị định này không quy định phải có trong hồ sơ đăng ký.”  Theo quy định của pháp luật về đăng ký đất đai và đăng ký biện pháp bảo đảm thì cơ quan đăng ký sau khi tiếp nhận đủ thành phần hồ sơ theo quy định thì thực hiện việc đăng ký vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, thực tế việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gặp một số bất cập, vướng mắc, cụ thể:  a) Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định để làm rõ đối với trường hợp doanh nghiệp có đại diện chủ sở hữu nhà nước, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, doanh nghiệp có đại diện phần vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hai thành viên trở lên, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư, quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp khi có yêu cầu đăng ký thế chấp nhằm đảm bảo phù hợp theo quy định tại Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật dưới luật. Mặt khác, quy định rõ trách nhiệm của các tổ chức hành nghề công chứng hay cơ quan đăng ký về việc kiểm tra nội dung điều kiện yêu cầu đăng ký thế chấp đối với các trường hợp nêu trên và trách nhiệm của cơ quan chủ quản về việc xác nhận nội dung điều kiện yêu cầu đăng ký thế chấp.  b) Theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 thì tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng trước khi cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo cần bổ sung nội dung xác định rõ tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp thì tổ chức hành nghề công chứng cần kiểm tra các bên đã thực hiện đúng, đủ điều kiện theo nội dung các quy định nêu trên. Vì không rõ trách nhiệm thuộc tổ chức hành nghề công chứng hay cơ quan đăng ký nên đây là một trong những hạn chế về yêu cầu các bên bổ sung thành phần hồ sơ ngoài quy định và kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm của cơ quan đăng ký đối với loại hồ sơ này. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định để làm rõ nội dung này.  c) Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ, cơ quan đăng ký nhận được thông báo thụ lý giải quyết của cơ quan giải quyết tranh chấp thì từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký. Hiện nay, các thông báo thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án có nội dung: Thụ lý về tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất (điển hình như: tranh chấp về quyền thừa kế, tranh chấp về hợp đồng đặt cọc…) khi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chuyển quyền qua người khác và thụ lý về tranh chấp đất đai.  Đối với tranh chấp đất đai thì cơ quan đăng ký từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký khi nhận được thông báo thụ lý nhưng đối với thông báo thụ lý tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chuyển quyền qua người khác nhưng các bên đang tranh chấp về quyền thừa kế, hợp đồng đặt cọc… vẫn đang tranh chấp thì cơ quan đăng ký có quyền từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký hay không? Vì đây cũng là một trong những nguyên nhân kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm của cơ quan đăng ký đối với loại hồ sơ này. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung quy định để làm rõ nội dung này.  Theo quy định nêu trên thì trường hợp cá nhân, tổ chức có đơn đề nghị yêu cầu cơ quan đăng ký ngăn chặn, từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký do có tranh chấp đất đai khi cơ quan đăng ký chưa nhận được thông báo thụ lý của cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai hoặc cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai chưa thụ lý thì không thuộc trường hợp từ chối đăng ký. Thực tế, thời gian thụ lý đơn tranh chấp đất đai dài hơn so với thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký của cơ quan đăng ký. Do đó, đối với những trường hợp tranh chấp đất đai chưa kịp được cơ quan giải quyết tranh chấp thụ lý kịp thời thì người có đơn đề nghị yêu cầu ngăn chặn sẽ gặp khó khăn. Để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên tranh chấp đất đai kịp thời, cần có quy định cụ thể từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký đối với các trường hợp này. Do nội dung này liên quan đến lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, cân nhắc bổ sung nội dung này vào Dự thảo. | c) Tiếp thu và chỉnh lý theo hướng, Cơ quan đăng ký từ chối trong trường hợp tài sản không đủ điều kiện để dùng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác liên quan. Trường hợp tài sản có tranh chấp, thì cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký khi đã có văn bản thụ lý hoặc văn bản chứng minh việc thụ lý giải quyết tranh chấp của Tòa án hoặc của cơ quan khác có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 17). | a) Nội dung liên quan đến trách nhiệm trong trường hợp thế chấp tài sản của doanh nghiệp có đại diện chủ sở hữu nhà nước, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, doanh nghiệp có đại diện phần vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hai thành viên trở lên, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư, quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp, không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ.  b) Để hạn chế việc yêu cầu bổ sung thành phần hồ sơ ngoài quy định trong đăng ký biện pháp bảo đảm, kéo dài thời hạn giải quyết hồ sơ, DTNĐ đã quy định rõ nguyên tắc: *“Cơ quan đăng ký phải thực hiện đúng thủ tục, thời hạn, thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn, không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định này; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc kê khai thêm thông tin nào mà Nghị định này không quy định phải có trong hồ sơ đăng ký.”.* Ngoài ra, DTNĐ cũng đã quy định rõ ràng, minh bạch về thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký. |
| **Điều 5.**  **Hiệu lực của đăng ký** | 1. **Bộ Quốc phòng:**   Cuối đoạn 1 khoản 1, đề nghị bổ sung cụm từ “hoặc thời điểm nội dung đăng ký được cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm” vào sau cụm từ “cơ quan đăng ký ghi nhận nội dung đăng ký vào sổ đăng ký”; để đảm bảo phù hợp xu hướng ứng dụng công nghệ thông tin và số hóa cơ sở dữ liệu. |  | Sổ đăng ký có thể là sổ giấy, sổ điện tử hoặc sổ giấy và sổ điện tử, quy định tại khoản 3 Điều 3 DTNĐ. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến của Bộ Quốc phòng, DTNĐ đã chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 6 DTNĐ. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Khoản 2: Đề nghị làm rõ cơ sở của quy định: Việc đăng ký có hiệu lực là căn cứ để các chủ thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự? |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **VCCI:**   Khoản 3 quy định “Việc đăng ký thay đổi không làm thay đổi thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký và không làm chấm dứt hiệu lực của việc đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này”.  Cùng Điều này, khoản 4 quy định các trường hợp mà thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản hoặc bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm “là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký thay đổi vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm”.  Về nguyên tắc, đăng ký giao dịch bảo đảm là việc ghi nhận chính thức các thông tin về giao dịch bảo đảm của các chủ thể, bao gồm cả thông tin được thay đổi. Do đó, cần thiết phải ghi nhận hiệu lực của đăng ký lần đầu và (các) đăng ký thay đổi sau đó nếu có. Đối với tất cả các trường hợp này, thời điểm có hiệu lực là thời điểm ghi sổ hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu.  Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc quy định: nếu đã thuộc trường hợp phải đăng ký thay đổi thì ghi rõ hiệu lực cả lần đăng ký đầu và lần thay đổi. Trường hợp không phải đăng ký thay đổi mà các bên vẫn đăng ký theo nhu cầu cũng áp dụng cách tính tương tự. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 6 DTNĐ. |  |
| 1. **Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ:**   Tại khoản 1, để đảm bảo chặt chẽ, đề nghị bổ sung cụm từ “xác nhận nội dung đăng ký và” vào trước cụm từ “ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký” thành “Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung là thời điểm cơ quan đăng ký xác nhận nội dung đăng ký và ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 6 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Tại điểm b, khoản 4 dự thảo quy định “ *Bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm không thuộc trường hợp bảo đảm nghĩa vụ phát sinh trong tương lai mà các bên không xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới*.”  Khoản d, Điều 6 “*Yêu cầu đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với thông tin không được lưu trữ tại cơ quan đăng ký”*.  Thực tế hiện nay, một số ngân hàng thực hiện định giá lại tài sản thế chấp, nâng giá trị TSBĐ lên và bổ sung cụm từ “nghĩa vụ phát sinh trong tương lai” trong hợp đồng sửa đổi, bổ sung; ràng buộc bên thứ 3 và làm hợp đồng sửa đổi, bổ sung rồi thực hiện đăng ký thay đổi, sửa đổi, bổ sung tại Văn phòng đăng ký đất đai. Tuy nhiên, nội dung đăng ký thay đổi này thuộc thỏa thuận giao dịch dân sự giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, không làm thay đổi tài sản thế chấp đã được đăng ký nhưng Văn phòng đăng ký không có căn cứ để từ chối nhận hồ sơ đối với trường hợp này theo khoản 3, Điều 6 của dự thảo*.*  Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ nghĩa của 2 cụm từ “*nghĩa vụ được bảo đảm”* và “*nghĩa vụ phát sinh trong tương lai*” và quy định cụ thể thành phần hồ sơ, quy trình và cách thức thực hiện khi Văn phòng đăng ký đất đai phải thực hiện nội dung đăng ký thay đổi này.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | Việc xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm có nghĩa vụ phát sinh trong tương lai đã được quy định cụ thể tại Điều 293, Điều 294 của BLDS và được hướng dẫn tại Điều 25 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp theo hướng không quy định đăng ký thay đổi để bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm. |
| 1. **UBND tỉnh Đồng Tháp – STP:**   Đoạn 1 khoản 1 như sau: “Trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này thì thời điểm có hiệu lực của đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền ghi vào *sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp nhà ở, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai); ghi vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp nhà ở, đăng ký thế chấp tài sản khác gắn liền với đất do nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành).”*  Lý do: để cụ thể và rõ ràng hơn trong từng trường hợp và thống nhất nội dung với quy định tại khoản 3 Điều 44 DTNĐ. |  | Nội dung chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất đã được đưa ra khỏi DTNĐ do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất là động sản, độc lập với nhà ở, tài sản gắn liền với đất.  Tuy nhiên, liên quan đến vấn đề này, DTNĐ quy định theo hướng, trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất thì việc đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản gắn liền với đất là căn cứ để thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản, thể hiện tại khoản 2 Điều 22 DTNĐ. |
| **Điều 6.**  **Từ chối đăng ký** | 1. **Bộ Ngoại giao:**   Khoản 1: Đề nghị sửa “luật” thành “pháp luật”. |  | Đây là nội dung liên quan đến hạn chế quyền dân sự, do đó, để tránh lạm dụng, dẫn tới cản trở việc thực hiện quyền của người dân, doanh nghiệp và cũng để đảm bảo phù hợp với theo quy định tại Điều 2 Điều 2 của BLDS năm 2015 thì trường hợp này phải được quy định bởi luật. |
| 1. **Bộ Quốc phòng:**   Bổ sung một điểm vào sau điểm g khoản 1 như sau: “Khi người thứ ba yêu cầu bằng văn bản và có căn cứ cho rằng việc đăng ký biện pháp bảo đảm làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình”, để phù hợp với quy định tại Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hiệu lực đối kháng với người thứ ba. |  | Quan hệ giữa người thứ ba với bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm là quan hệ dân sự, do đó, trường hợp có tranh chấp thì cơ quan đăng ký chỉ từ chối trong trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền. DTND hiện quy định theo hướng, trường hợp tài sản có tranh chấp, thì cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký khi đã có văn bản thụ lý hoặc văn bản chứng minh việc thụ lý giải quyết tranh chấp của Tòa án hoặc của cơ quan khác có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 17). |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm c khoản 1: Để đảm bảo rõ ràng, đề nghị không quy định chung chung “không đúng quy định tại Nghị định này” mà quy định rõ ràng điều, khoản, điểm cần tuân thủ.  Đồng thời đề nghị bổ sung hướng dẫn các trường hợp nào được hiểu là kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký không đúng quy định, tránh việc mỗi Cơ quan đăng ký có một cách hiểu khác nhau, gây khó khăn cho các TCTD trong quá trình đăng ký biện pháp bảo đảm. Ví dụ như việc xóa các dòng không có thông tin hoặc nội dung kê khai không có thông tin của TSBĐ có được chấp nhận hay không? Việc khắc phục ngay thông tin không phù hợp tại Cơ quan đăng ký được thực hiện như thế nào?  b) Điểm e khoản 1: Về quy định cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khi nhận được “văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án là tài sản bảo đảm do cơ quan thi hành án gửi đến”, hiện nay theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết 42/2017/QH14 quy định về bán nợ xấu có tài sản bảo đảm đang bị kê biên. Theo đó TCTD được quyền bán khoản nợ xấu mà khoản nợ xấu đó có tài sản bảo đảm đang bị kê biên cho tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu, doanh nghiệp có chức năng kinh doanh mua, bán nợ. Khi thực hiện bán nợ xấu thì bên mua nợ đồng thời cũng sẽ trở thành bên nhận thế chấp đối với tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu đã bán và phải làm thủ tục đăng ký thay đổi theo quy định tại dự thảo Nghị định. Trường hợp này nếu cơ quan đăng ký từ chối đăng ký sẽ ảnh hưởng quyền lợi của bên mua nợ là tài sản bảo đảm đang bị kê biên. Đề nghị xem lại quy định này.  c) Khoản 3: Đề nghị rà soát, chỉnh sửa để thống nhất với quy định về trách nhiệm của Cơ quan đăng ký được quy định tại khoản 4 Điều 4 dự thảo Nghị định. Đồng thời, rà soát làm rõ các nội dung “thỏa thuận về điều kiện đảm bảo cho nhau thực hiện việc đăng ký”… | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm g khoản 1 Điều 17 DTNĐ, đồng thời bổ sung, hoàn thiện để làm rõ hơn trong nội dung hướng dẫn tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 20 DTNĐ. | c) Nội dung này không còn được quy định trong DTNĐ. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Điểm e khoản 1: Đề nghị quy định rõ, cơ quan đăng ký nhận được các văn bản yêu cầu dừng đăng ký của Chấp hành viên, cơ quan tố tụng *trước khi nhận được hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm.*  b) Khoản 3: Đề nghị bổ sung nội dung *trường hợp ký Hợp đồng bảo đảm với nhiều tài sản thì TCTD được phép lựa chọn đăng ký biện pháp bảo đảm cho một, một số hoặc tất cả các tài sản trong Hợp đồng bảo đảm* phù hợp với thực tế phát sinh. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm k khoản 1 Điều 17 DTNĐ. | b) Cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký khi có một trong các căn cứ từ chối quy định tại NĐ. Trường hợp HHNHVN nêu không thuộc căn cứ từ chối và được đăng ký khi có yêu cầu hợp lệ. Do vậy, DTNĐ không cần thiết phải quy định bổ sung đối với trường hợp này. |
| 1. **VCCI:**   a) Điểm b, khoản 1: quy định “thông tin trong hồ sơ đăng ký” là quá rộng. Hồ sơ đăng ký gồm nhiều loại khác nhau (Phiếu đăng ký, Hợp đồng bảo đảm, Văn bản uỷ quyền, Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản…) nên để xác định thông tin nào không phù hợp là không rõ ràng. Cơ quan quản lý dễ tuỳ tiện trong việc áp dụng khi có thể dựa vào các thông tin không thiết yếu cho việc cấp đăng ký hay không?  b) Đề nghị bổ sung dẫn chiếu cụ thể cho điểm h, khoản 1: “Trường hợp khác mà luật quy định cơ quan đăng ký không thực hiện việc đăng ký” là bao gồm quy định ở các văn bản nào. Nếu không làm rõ, đề nghị Ban soạn thảo bỏ điểm này khỏi Dự thảo.  c) Đề nghị bổ sung: “trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 38 và Điều 43 Nghị định này” vào điểm c khoản 1 Điều này, để bảo đảm tính thống nhất với các trường hợp ngoại lệ quy định tại điểm b cùng khoản này.  d) Về việc ghi rõ lý do, căn cứ trong văn bản từ chối đăng ký được quy định tại khoản 2 Điều 6: thực tế cho thấy có trường hợp cán bộ trả hồ sơ chỉ trả lời lý do bằng miệng hoặc viết trực tiếp nội dung cần sửa trên Phiếu yêu cầu đăng ký. Việc này là trái với quy định nhưng là thực trạng vẫn đang xảy ra ở một số địa phương. Vì vậy, doanh nghiệp cho rằng rất cần thiết phải bổ sung: (1) chế tài đối với việc ban hành văn bản từ chối đăng ký không ghi rõ lý do, căn cứ từ chối (2) quyền của người yêu cầu đăng ký được đề nghị cơ quan đăng ký trả lời bằng văn bản, trong đó ghi rõ lý do căn cứ cụ thể cho việc từ chối đăng ký vào khoản 1 Điều 9 Dự thảo. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 17 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm m khoản 1 Điều 17 DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d khoản 1 Điều 17 DTNĐ.  d) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm đ khoản 1 Điều 9, khoản 9 Điều 11, khoản 2 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Điện Biên:**   Khoản 5: Đề nghị làm rõ các trường hợp cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khác có thuộc trường hợp quy định tại Điều 59 hay không để thuận lợi cho việc triển khai thực hiện. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Lạng Sơn:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung số thứ tự điểm (a, b) tại Khoản 2 Điều 6 và Khoản 1 Điều 54 để thuận tiện trong quá trình áp dụng và trích dẫn văn bản. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Phú Thọ:**   Tại điểm e, khoản 1, để đảm bảo không thất thoát tài sản của bên nhận thế chấp, đề nghị xem xét bổ sung thêm cụm từ “Thông báo thu hồi TSBĐ hoặc Quyết định thu hồi TSBĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” vào sau cụm từ “Khi cơ quan đăng ký nhận được” thành “Khi cơ quan đăng ký nhận được thông báo thu hồi TSBĐ hoặc Quyết định thu hồi TSBĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhận được văn bản của Chấp hành viên của cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tạm dừng việc đăng ký đối với TSBĐ mà bên bảo đảm là người phải thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án là TSBĐ do cơ quan thi hành án gửi đến; nhận được văn bản của cơ quan tiến hành tố tụng theo quy định của pháp luật về tố tụng, cơ quan nhà nước khác có thẩm quyền về việc yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký đối với TSBĐ theo quy định của luật”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm k khoản 1 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung quy định trong trường hợp hợp đồng bảo đảm được ký kết trái pháp luật, khi thực hiện đăng ký bảo đảm, cơ quan đăng ký bảo đảm có quyền từ chối đăng ký. |  | Theo quy định của BLDS, Nghị định 21/2021/NĐ-CP thì biện pháp bảo đảm chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm có hiệu lực pháp luật, việc xác định hợp đồng bảo đảm có hiệu lực theo quy định của BLDS. Đồng thời, để tôn trọng nguyên tắc tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 401 BLDS năm 2015, quy định tại khoản 3 Điều 6 DTNĐ gửi xin ý kiến là nhằm tách bạch trách nhiệm pháp lý của cơ quan đăng ký, các bên trong hợp đồng, tổ chức khác có thẩm quyền (ví dụ: công chứng) về giá trị pháp lý của hợp đồng bảo đảm; bảo đảm đồng bộ, thống nhất giữa pháp luật về đăng ký với BLDS, Luật Công chứng, pháp luật khác liên quan.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 về nguyên tắc đăng ký. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Trị - STP:**   Tại khoản 3: “Cơ quan đăng ký không từ chối đăng ký vì lý do:”. Câu này không rõ nghĩa, đề nghị sửa lại là: “Cơ quan đăng ký không được từ chối đăng ký vì lý do:”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 5 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:**   Để nội dung được rõ ràng, dễ hiểu, đề nghị tách điểm a khoản 1 thành 02 điểm, cụ thể:  a) Không thuộc thẩm quyền đăng ký;  b) Không thuộc trường hợp đăng ký quy định tại các điều 11, 36, 45, 49, 53 và 59 Nghị định này”. |  | Việc quy định căn cứ từ chối là “không thuộc thẩm quyền đăng ký” đã đầy đủ để thực hiện. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, theo đó, các trường hợp đăng ký tại các quy định cụ thể liên quan thể hiện rõ hơn thẩm quyền đăng ký của cơ quan đăng ký (các điều 10, 27, 40, 43 và 46 DTNĐ). |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   a) Khoản 1 quy định cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khi có căn cứ “Không thuộc thẩm quyền đăng ký, trường hợp đăng ký quy định tại các Điều 11, 36, 45, 49, 53 và 59 Nghị định này”. Tuy nhiên, đề nghị Ban soạn thảo xem xét lại quy định này vì chỉ có Điều 11 là quy định về thẩm quyền đăng ký còn các Điều 36, 45, 49, 53 và 59 Nghị định này quy định về các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, động sản,...  b) Khoản 2 có nội dung quy định “Trường hợp có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm nhưng có khiếu nại hoặc có tranh chấp về TSBĐ thì cơ quan đăng ký từ chối đăng ký...”. Đề nghị Ban soạn thảo xem xét chuyển nội dung này lên thành điểm i khoản 1 quy định về các căn cứ từ chối đăng ký để dễ áp dụng thực hiện. Đồng thời, chỉnh sửa quy định tại khoản 2 thành “Trường hợp căn cứ từ chối thuộc điểm i khoản 1 Điều này thì cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khi có văn bản chứng minh về việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận, thụ lý, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật”. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 17 và các điều 27, 40, 43, 46 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm c khoản 1 và khoản 4 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   a) Điểm c Khoản 1, cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định về việc khắc phục được ngay thông tin không phù hợp tại thời điểm nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ phải có đủ thẩm quyền để điều chỉnh nội dung cần khắc phục ngay trên Phiếu yêu cầu đăng ký đối với tài sản bảo đảm. Nội dung sửa đổi, đính chính trên Phiếu yêu cầu phải được ký tên đóng dấu.  b) Điểm d Khoản 1, thực tế hiện nay đối với các khoản giao dịch thế chấp trước đây đã đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường xã hoặc Trung tâm thông tin đăng ký nhà đất trước đây, nay cơ quan đăng ký không có thông tin lưu trữ thì được quyền từ chối đăng ký, như vậy cơ quan nào sẽ thực hiện thủ tục này? Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung quy định để làm rõ nội dung này.  c) Điểm h Khoản 1, cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định rõ trường hợp khác mà luật quy định cơ quan đăng ký không thực hiện việc đăng ký, tránh tình trạng dẫn chiếu thiếu quy định pháp luật khác.  d) Khoản 3, Theo quy định tại Khoản 1 Điều 296 Bộ luật Dân sự quy định như sau: “Một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ: Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.”  Theo đó, cơ quan đăng ký không từ chối đăng ký những nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm về giá trị tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định nhằm làm rõ phương pháp và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức nào xác định giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định của Bộ luật Dân sự. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại các khoản d, đ và e khoản 1 Điều 17 và các quy định khác liên quan của DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm m khoản 1 Điều 17 DTNĐ. | d) Quy định tại khoản 1 Điều 296 BLDS không bắt buộc về việc giá trị tài sản bảo đảm phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác. Do đó, không cần thiết phải có quy định về phương pháp và trách nhiệm xác định giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm. |
| 1. **UBND tỉnh Bình Dương:**   Khoản 3 quy định: Cơ quan đăng ký không từ chối đăng ký vì lý do: tên hợp đồng bảo đảm, ...”  Tuy nhiên, trên địa bàn tỉnh Bình Dương đã phát sinh các trường hợp như sau:  Trường hợp 1: Công ty A đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, tên Hợp đồng chỉ thể hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương đã hướng dẫn doanh nghiệp điều chỉnh tên Hợp đồng thành Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho phù hợp với nội dung đăng ký. Lý do: tên hợp đồng không phù hợp với nội dung đăng ký.  Trường hợp 2: Công ty B đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tên Hợp đồng thể hiện là Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm hoặc Hợp đồng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ 3..., thì Văn phòng Đăng ký đất đai vẫn giải quyết hồ sơ. Lý do: nội dung hợp đồng thể hiện tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền.  Do đó, hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm có thể không đảm bảo đúng quy định pháp luật, sẽ có sự áp dụng không thống nhất khi thực hiện thủ tục hành chính, Ủy ban nhân dân tỉnh kiến nghị cần có quy định cụ thể về việc từ chối đăng ký trên. |  | Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định, “Trường hợp thỏa thuận có nội dung về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng các bên không xác định rõ hoặc xác định không chính xác tên biện pháp bảo đảm mà nội dung thỏa thuận phù hợp với biện pháp bảo đảm quy định tại Bộ luật Dân sự thì áp dụng quy định về biện pháp bảo đảm tương ứng với nội dung thỏa thuận này.”. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 17. |
| 1. **UBND tỉnh Vĩnh Long – STP:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo nên sửa đổi nội dung tại điểm b khoản 1 và bổ sung nội dung tại khoản 1 nội dung như sau: Khi phát hiện trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận hoặc thông tin trên Giấy chứng nhận và thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký hoặc có giấy tờ giả mạo, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 38 của Nghị định này; Hồ sơ không có đủ thành phần để thực hiện thủ tục theo quy định; Nội dung kê khai của hồ sơ không đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất và hợp lệ theo quy định của pháp luật. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại các điểm b, d, đ, e và g khoản 1 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Tháp:**   Điểm e khoản 1: Đề nghị bổ sung nội dung “…; khi cơ quan đăng ký nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc tiếp nhận, giải quyết tranh chấp, khiếu nại có liên quan đến TSBĐ”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Tiền Giang:**   a) Tại điểm e khoản 1 quy định: “Khi cơ quan đăng ký nhận được văn bản của Chấp hành viên của cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký… đối với TSBĐ theo quy định của luật”. Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “Khi cơ quan đăng ký nhận được văn bản của Cơ quan Thi hành án dân sự, Chấp hành viên cơ quan thi hành án dân sự xác định chủ sở hữu TSBĐ đang có nghĩa vụ phải thi hành án hoặc có văn bản yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký… đối với TSBĐ theo quy định của luật”, vì theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định “Kể từ thời điểm nhận được quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, cơ quan đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan không được thực hiện việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng hoặc thay đổi hiện trạng tài sản cho đến khi nhận được quyết định của Chấp hành viên về chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản”.  b) Khoản 2 đoạn “Trường hợp có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm nhưng có khiếu nại hoặc có tranh chấp về TSBĐ thì…cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận, thụ lý giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật”. Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “Trường hợp có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm nhưng có khiếu nại hoặc có tranh chấp về TSBĐ thì…cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo thụ lý giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật” nhằm tránh trường hợp dựa vào phiếu nhận đơn của các cơ quan để làm khó người dân và từ chối đăng ký. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm k khoản 1 Điều 17 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Kiên Giang:**   Đề nghị bỏ đoạn 2 khoản 3 vì tại đoạn 1 đã quy định rõ nội dung này. | Tiếp thu. |  |
| **Điều 7.**  **Thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký** | 1. **Bộ Ngoại giao:**   Đề nghị bổ sung “giấy tờ có giá trị thay hộ chiếu” bên cạnh “hộ chiếu” đối với người nước ngoại tại điểm a khoản 4 để phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014. | Tiếp thu, thể hiện tại nội dung Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Tại điểm b khoản 4 quy định trường hợp “pháp nhân thực hiện việc đăng ký thông qua chi nhánh và chi nhánh ngân hàng nước ngoài”, đề nghị xem xét có hướng dẫn cụ thể để đảm bảo quyền lợi của các bên khi tham gia giao dịch. Thông tin cơ quan đăng ký ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký là tên pháp nhân hay chi nhánh.  b) Việc đăng ký TSBĐ là tàu bay, hiện nay chủ yếu bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm (tổ chức tín dụng) đều là pháp nhân nước ngoài, pháp nhân này không đăng ký thành lập chi nhánh tại Việt Nam. Mặt khác, cơ quan đăng ký không thể nắm rõ được quy định pháp luật của các quốc gia trên thế giới về tư cách pháp lý của chi nhánh, quyền và nghĩa vụ khi tham gia giao dịch. Vì vậy, nếu ghi nhận tên Chi nhánh trong Giấy chứng nhận đăng ký có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên, đặc biệt khi phát sinh tranh chấp.  c) Theo quy định của pháp luật “Chi nhánh, văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân” và trong đăng ký doanh nghiệp của chi nhánh nêu rõ “Hoạt động theo ủy quyền”. Theo hướng dẫn nghiệp vụ của cơ quan tòa án thì tại Điều 68, Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 người khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp để khởi kiện vụ án tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, đối với các vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng mà Tòa án thụ lý giải quyết thì nguyên đơn phải là tổ chức có tư cách pháp nhân, có đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 74 BLDS năm 2015.  Vì vậy, việc đăng ký thông qua chi nhánh mặc dù thuận tiện cho hoạt động của tổ chức tín dụng, tuy nhiên, cần đánh giá tác động và đảm bảo tính khả thi, đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt khi phát sinh tranh chấp cần giải quyết trước Tòa. |  | a) Nội dung này đã được quy định cụ thể tại điểm b khoản 4 Điều 7, điểm h khoản 1 Điều 17 DTNĐ gửi lấy ý kiến và hiện được thể hiện trong nội dung Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo DTNĐ và khoản 8 Điều 8, khoản 2 Điều 14 DTNĐ.  b) c) Theo quy định của BLDS, Luật Doanh nghiệp thì khi Chi nhánh nhân danh pháp nhân để xác lập, thực hiện giao dịch thì được coi như chủ thể thực hiện một phần hoặc toàn bộ chức năng của pháp nhân và pháp nhân phải chịu trách nhiệm dân sự phát sinh từ việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự của Chi nhánh. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Khoản 4: Tại điểm b khoản 1 Điều 6 dự thảo Nghị định quy định Cơ quan đăng ký GDBĐ từ chối đăng ký khi “…thông tin về …bên nhận bảo đảm không phù hợp với thông tin trong tài khoản đăng ký trực tuyến…”.  Tại khoản 4 Điều 7 dự thảo Nghị định quy định “thông tin về bên nhận bảo đảm, chủ thể khác có quyền yêu cầu đăng ký … bao gồm:… trường hợp pháp nhân thực hiện việc đăng ký thông qua chi nhánh của pháp nhân thì chi nhánh kê khai thông tin của mình theo quy định tại điểm này”.  Trên thực tế hoạt động của các TCTD sẽ có các trường hợp thay đổi chi nhánh (phòng giao dịch) quản lý TSBĐ theo quy định nội bộ của TCTD. Trong trường hợp TSBĐ ban đầu được đăng ký bởi 1 chi nhánh, khi đăng ký thay đổi lại do 01 chi nhánh khác thực hiện sẽ gặp khó khăn. Do đó, đề nghị cân nhắc phương án quy định theo hướng: trên mẫu Phiếu yêu cầu đăng ký gồm thông tin về người yêu cầu đăng ký, thông tin về bên nhận bảo đảm, thông tin về bên bảo đảm. Tại trường thông tin về bên nhận bảo đảm sẽ kê khai thông tin là pháp nhân - TCTD. Trường thông tin người yêu cầu đăng ký sẽ kê khai thông tin chi nhánh/hoặc phòng giao dịch của TCTD theo ủy quyền của pháp nhân là TCTD. Quy định theo hướng nêu trên sẽ không phát sinh thủ tục đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm do thay đổi chi nhánh quản lý TSBĐ của TCTD và cũng như các khó khăn, vướng mắc khi thay đổi chi nhánh đăng ký thay đổi GDBĐ so với chi nhánh ban đầu. Trên cơ sở đó, đề nghị rà soát các quy định liên quan tại Điều 16, Điều 17 … dự thảo Nghị định để quy định cho phù hợp.  b) Điểm a khoản 4:  - Đề nghị làm rõ đối với cá nhân Việt Nam thì có được kê khai theo số hộ chiếu không?  - Theo quy định này thì thông tin về bên bảo đảm trường hợp là cá nhân có thể là: số của giấy tờ khác xác định tư cách pháp lý theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên khoản 1 Điều 67 dự thảo Nghị định quy định tiêu chí tìm hiểu, cung cấp thông tin theo thông tin của bên bảo đảm là cá nhân không căn cứ theo số của giấy tờ khác. Trong trường hợp thông tin cung cấp ban đầu là số của giấy tờ khác thì việc tra cứu thông tin thực hiện như thế nào?  c) Điểm b Khoản 4: Đề nghị xem xét không quy định bó hẹp chỉ trường hợp ủy quyền cho cho chi nhánh, việc phân cấp ủy quyền là theo nội bộ của mỗi tổ chức và dù tổ chức, cá nhân nào tham gia giao dịch thì vẫn chỉ là đại diện, trực thuộc pháp nhân, không thay đổi về mặt chủ thể.  Dự thảo quy định trường hợp tổ chức là tổ chức tín dụng thì bao gồm tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo quy định của pháp luật về ngân hàng, quy định như dự thảo chưa rõ là quy định về nội dung gì. Đề nghị làm rõ nội dung này. | a) c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 8 Điều 8, khoản 2 Điều 14 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện trong nội dung Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định. |  |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a)Theo nội dung tại khoản 1, khoản 2, thông tin trên phiếu yêu cầu đăng ký, phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi bao gồm: “Thông tin về người yêu cầu đăng ký,…; bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm”. Đề nghị quy định trên mẫu phiếu yêu cầu đăng ký các trường riêng biệt gồm trường người yêu cầu đăng ký, trường bên nhận bảo đảm, trường bên bảo đảm. Tại trường bên nhận bảo đảm để kê khai thông tin của bên nhận bảo đảm là pháp nhân – TCTD. Trường người yêu cầu đăng ký sẽ kê khai thông tin chi nhánh/hoặc phòng giao dịch của TCTD theo ủy quyền của pháp nhân là TCTD.  b) Khoản 1 quy định, thông tin trên phiếu yêu cầu đăng ký gồm: “…Số hợp đồng bảo đảm (nếu có), thời điểm có hiệu lực của HĐBĐ…”. Do thời điểm có hiệu lực của HĐBĐ phụ thuộc vào thỏa thuận với từng khách hàng và không có điểm chung cho tất cả các HĐBĐ. Việc xác định thời điểm có hiệu lực của HĐBĐ cần phải đọc kỹ lưỡng từng hợp đồng. Tại các TCTD, việc kê khai phiếu yêu cầu phần lớn do các cán bộ phụ trách vận hành thực hiện, không đảm bảo việc có thể xác định đúng thời hạn hiệu lực của HĐBĐ, có thể dẫn đến kê khai không đúng thời điểm hiệu lực của HĐBĐ.  Do vậy, để tránh rủi ro, đề nghị không quy định “thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng bảo đảm” trên phiếu yêu cầu đăng ký mà ghi ngày ký hợp đồng bảo đảm.  c) Khoản 4 và điểm h khoản 1 Điều 17: Đề nghị xem xét không quy định bó hẹp chỉ trường hợp ủy quyền cho cho nhánh, việc phân cấp ủy quyền là theo nội bộ của mỗi tổ chức và dù tổ chức cá nhân nào tham gia giao dịch thì vẫn chỉ là đại diện, trực thuộc pháp nhân, không thay đổi về mặt chủ thể. Hơn nữa, thực tế quá trình nhận bảo đảm, bên nhận bảo đảm có thể luân chuyển quản lý TSBĐ tại các đơn vị khác nhau theo quy định nội bộ (ví dụ chuyển từ chi nhánh này sang chi nhánh khác) xong Bên nhận bảo đảm vẫn là pháp nhân chịu trách nhiệm trong các giao dịch. Để tránh cách hiểu thay đổi này cũng là thay đổi về chủ thể tham gia giao dịch thì đề nghị quy định rõ tại nghị định nội dung: *Bên nhận bảo đảm không cần phải thực hiện đăng ký thay đổi Bên nhận bảo đảm trong trường hợp này.* | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại nội dung Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo DTNĐ. | b) Theo quy định tại Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, biện pháp bảo đảm chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật (khoản 1 Điều 23). Do vậy, việc quy định kê khai thời điểm hợp đồng bảo đảm có hiệu lực trên Phiếu yêu cầu để đảm bảo việc đăng ký không được thực hiện trước thời điểm hợp đồng bảo đảm có hiệu lực, đảm bảo sự thống nhất với quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.  c) Trường hợp pháp nhân thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm thông qua chi nhánh thì khi thay đổi chi nhánh, việc đăng ký thay đổi chi nhánh thực hiện đăng ký là cần thiết để đảm bảo tính công khai, minh bạch của thông tin đăng ký. |
| 1. **UBND tỉnh Điện Biên:**   Đề nghị chuyển quy định “số hộ chiếu đối với người nước ngoài” tại điểm a khoản 4 xuống điểm c khoản 4 để đảm bảo tính logic, thống nhất của quy định. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại nội dung về Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo DTNĐ. |  |
| 1. **UBND TP. Hải Phòng:**   a) Khoản 1: Đề nghị bổ sung quy định về Thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký nội dung: “Cam kết liên quan đến biện pháp bảo đảm”. Theo đó, các cam kết liên quan đến biện pháp bảo đảm như cam kết không dùng TSBĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, cam kết không đưa tài sản dùng đển bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vào giao dịch dân sự khác,… là những thông tin cần thiết, bắt buộc phải được công khai hóa để các cá nhân, pháp nhân nắm được khi tìm hiểu thông tin về TSBĐ.  b) Đề nghị chỉnh lý nội dung khoản 1 về “TSBĐ” thành “mô tả về TSBĐ cho thống nhất với quy định tại Điều 9 và Điều 19 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP lien quan đến mô tả TSBĐ. Việc mô tả TSBĐ có ý nghĩa quan trọng bởi nết các bên mô tả không rõ ràng, chính xác sẽ dẫn đến không tra cứu, xác định được tài sản. | b) Tiếp thu, thể hiện tại nội dung về Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo DTNĐ. | a) DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến biện pháp bảo đảm như cam kết không dùng TSBĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, cam kết không đưa tài sản dùng đển bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vào giao dịch dân sự khác,…. |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Điểm b Khoản 4 , để đảm bảo phù hợp với Khoản 1 Điều 44 Luật Doanh nghiệp năm 2020, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi, điều chỉnh lại như sau: “Trường hợp pháp nhân thực hiện việc đăng ký thông qua chi nhánh của pháp nhân thì chi nhánh kê khai thông tin của mình theo quy định tại điểm này và theo ủy quyền của pháp nhân.” | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 8 Điều 8, khoản 2 Điều 14 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Kiên Giang:**   a) Đề nghị nhập chung các phiếu yêu cầu đăng ký, phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi và phiếu yêu cầu xóa đăng ký thành 01 phiếu là phiếu yêu cầu đăng ký/thay đổi/xóa đăng ký với các nội dung tương ứng nhằm đơn giản biểu mẫu, góp phần thực hiện cải cách thủ tục hành chính.  b) Điểm a khoản 4: Đề nghị viết gọn lại như sau: “ Trường hợp là cá nhân: Họ tên, địa chỉ nơi thường trú hoặc nơi cư trú khác, số chứng minh nhân dân/căn cước công dân/giấy chứng minh quân đội/hộ chiếu hoặc giấy tờ khác xác định tư cách pháp lý phù hợp với quy định của pháp luật”. Vì công dân Việt Nam cũng có thể sử dụng hộ chiếu thay thế giấy tờ tùy thân mà không nhất thiết pháp áp dụng đối với người nước ngoài.  c) Điểm b khoản 4: Đề nghị viết lại như sau: “Trường hợp là tổ chức: Tên, địa chỉ trụ sở; mã số thuế hoặc số giấy chứng nhận đăng ký (nếu có) đối với tổ chức là doanh nghiệp, tổ chức khác; người đại diện của tổ chức”. Vì theo khoản 1 Điều 8 Nghị định số 78/2015/NĐ-CP thì mỗi doanh nghiệp được cấp một mã số duy nhất gọi là mã số doanh nghiệp, mã số này đồng thời là mã số thuế của doanh nghiệp. | b) c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại nội dung về Phiếu yêu cầu tại Phụ lục ban hành kèm theo DTNĐ. | a) Việc tách các mẫu Phiếu để đảm bảo minh bạch, thuận lợi trong nhận diện các trường hợp đăng ký, thuận lợi, rõ ràng hơn cho người dân, doanh nghiệp trong kê khai khi thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm. |
| **Điều 8.**  **Ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin** | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Khoản 1: Đề nghị rà soát cụm từ “tiếng nước ngoài” có bao gồm tiếng Anh không, nếu có thì làm rõ hơn. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 7 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lai Châu - STP và Điện Biên:**   Tại khoản 2: đề nghị cơ quan soạn thảo sửa nội dung “…kê khai theo họ, tên trong hộ chiếu hoặc tên được ghi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp” thành “…kê khai theo họ, tên trong hộ chiếu hoặc họ, tên được ghi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp” để đảm bảo nội dung dự thảo được đầy đủ và chặt chẽ hơn. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 7 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Yên Bái – STP:**   Tại khoản 3 quy định: “Trường hợp TSBĐ có tên riêng không bằng tiếng Việt nhưng phù hợp với quy định của pháp luật liên quan của Việt Nam hoặc phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam thì kê khai theo tên riêng của tài sản”, đề nghị quy định rõ thế nào là "phù hợp". |  | Đối tượng điều chỉnh của quy định này rất rộng và đa dạng, tùy thuộc vào pháp luật liên quan, ví dụ: tên dược phẩm, tên hàng hóa trong hồ sơ nhập khẩu,… |
| 1. **UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:**   Đề nghị bổ sung cụm từ “bản dịch” sau cụm từ “công chứng” tại khoản 1 DTNĐ để phù hợp với Điều 61 Luật Công chứng. |  | Quy định của DTNĐ phù hợp với khoản 2 Điều 119 BLDS năm 2015. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại đoạn 2 khoản 1 Điều 7. |
| 1. **UBND tỉnh Đắk Lắk:**   Khoản 1: *“1. Các biểu mẫu sử dụng, giấy tờ, tài liệu khác và việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin phải được lập bằng tiếng Việt hoặc* ***bằng tiếng Việt và tiếng Anh****… Trường hợp giấy tờ, tài liệu khác trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin được lập* ***bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài*** *thì bản tiếng Việt được sử dụng để đăng ký”* dẫn đến rườm rà, không thống nhất. Để thống nhất, chỉ nên quy định các biểu mẫu, giấy tờ, tài liệu phải được lập bằng tiếng Việt. Trường hợp bằng tiếng nước ngoài thì phải có bản dịch tiếng Việt được công chứng hoặc chứng thực chữ ký người dịch như nội dung tại đoạn 2 của khoản 1 Điều này. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 1 Điều 7 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Khoản 1 quy định “Trường hợp hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin giấy tờ, tài liệu bằng tiếng nước ngoài thì hồ sơ phải có bản dịch tiếng Việt được công chứng hoặc được chứng thực chữ ký người dịch kèm theo giấy tờ, tài liệu bằng tiếng nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này”. Đối với quy định này, Ban soạn thảo nên cân nhắc quy định đối với hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin giấy tờ, tài liệu bằng tiếng nước ngoài thì ngoài yêu cầu dịch sang tiếng Việt theo quy định của pháp luật Việt Nam, hồ sơ còn phải được hợp pháp hóa lãnh sự, nghĩa là các giấy tờ, tài liệu này đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận có giá trị tại Việt Nam nhằm đảm bảo tính hợp lệ của hồ sơ. |  | Khoản 1 Điều 7 Luật Tương trợ tư pháp 2007 quy định, hợp pháp hóa lãnh sự được thực hiện để chứng nhận chữ ký, con dấu trên giấy tờ, tài liệu do cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài lập, cấp.  Giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ đăng ký được sử dụng trong giao dịch dân sự, do các bên tham gia giao dịch lập nên quy định hợp pháp hóa lãnh sự các giấy tờ, tài liệu này là không phù hợp. |
|  | 1. **UBND tỉnh Đồng Nai:**   Khoản 1 quy định “Các biểu mẫu sử dụng giấy tờ, tài liệu khác và việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin phải được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh”, tuy nhiên, theo quy định tại các khoản còn lại của Điều này không quy định cách thức của các biểu mẫu sử dụng, giấy tờ, tài liệu khác và việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin trong trường hợp được lập bằng tiếng Việt và Tiếng Anh mà chỉ quy định việc sử dụng tài liệu tiếng Việt hoặc đã dịch ra tiếng Anh. Nội dung này cũng không quy định trách nhiệm cho cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn thực hiện | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 1 Điều 7 DTNĐ. |  |
| **Điều 9.**  **Quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin** | 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2, đề nghị nghiên cứu bổ sung “Nhận kết quả đăng ký từ cơ quan đăng ký và kiểm tra, đối chiếu các thông tin về tài sản được đăng ký”, quy định như vậy sẽ giúp cơ quan đăng ký và tổ chức, cá nhân sớm khắc phục kịp thời những sai sót xảy ra.  b) Tại điểm d khoản 2 đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “Nộp phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí; giá dịch vụ…trừ trường hợp được miễn” (Điều 5 Thông tư số 202/2016/TT-BTC ngày 09 tháng 11 năm 2016 của Bộ Tài chính). | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 9 DTNĐ. | b) Quy định tại Điều 30 DTNĐ gửi lấy ý kiến (điểm b khoản 2 Điều 9 DTNĐ hiện tại) đã bao quát đối nội dung này. |
| 1. **Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội, UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Đề nghị cân nhắc quy định người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin có thể thông qua người đại diện, người được ủy quyền theo quy định của pháp luật để nhận được kết quả đăng ký từ cơ quan đăng ký cho phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 16 DTNĐ. |  | Nội dung này đã được quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 16 của DTNĐ gửi lấy ý kiến.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 Điều 8. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Y tế; UBND tỉnh Điện Biên, Lai Châu - STP:**   Khoản 1: Đề nghị cân nhắc việc tách các quy định về quyền và nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin. Việc quy định cụ thể làm cho người yêu cầu dễ dàng hơn trong quá trình thực thi.  **UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP:**  Đề nghị chỉnh sửa, sắp xếp lại nội dung theo hướng phân định rõ giữa quyền và nghĩa vụ để đảm bảo rõ ràng (điểm a, b, c khoản 1 quy định về quyền, điểm d quy định về nghĩa vụ, điểm đ lại quy định về quyền...). Tương tự, đề nghị chỉnh sửa tại Điều 12. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 9 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bạc Liêu:**   Điểm g khoản 1: Đề nghị bỏ chữ “lệ phí” do hiện nay không còn thu lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm. |  | Phí, lệ phí là tên gọi chung của lĩnh vực pháp luật cụ thể. |
| **Điều 10.**  **Thực hiện dịch vụ trong đăng ký, cung cấp thông tin** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị sửa lại tên Điều như sau: “Thực hiện dịch vụ theo yêu cầu trong đăng ký, cung cấp thông tin” để tránh nhầm lẫn việc thực hiện các dịch vụ công khác theo chức năng, nhiệm vụ của đơn vị sự nghiệp công lập |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   Về thành phần hồ sơ được quy định tại điểm b khoản 1: đề nghị cân nhắc quy định “b) In, sao chụp tài liệu thuộc thành phần hồ sơ đăng ký” đối với các thủ tục cung cấp thông tin liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay. Quy định hiện nay không hạn chế người yêu cầu cung cấp thông tin, do vậy nếu quy định được phép sao chụp hồ sơ đăng ký thì tất cả các bên đều có thể tiếp cận hợp đồng tín dụng. Các hợp đồng thế chấp tàu bay hơn 90% là giao dịch dân sự nước ngoài, cơ quan đăng ký là Cục Hàng không Việt Nam không có đầy đủ thông tin, quy định về việc bảo mật và cung cấp tài liệu tín dụng của các quốc gia trên thế giới; giá trị hợp đồng thế chấp tàu bay lớn và thể hiện thông tin sở hữu của tàu bay, nếu được công khai có thể ảnh hưởng đến hoạt động tài chính của các hãng hàng không. Vì vậy, đề nghị cần đánh giá tác động, sự cần thiết của quy định này. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **Bộ Tài chính:**   Khoản 2: theo quy định tại khoản 6 Điều 173 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021), thì *“Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thu tiền dịch vụ (giá dịch vụ) đăng ký biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính căn cứ pháp luật về giá”.*  Vì vậy, đề nghị bổ sung tại khoản 2 Điều 10 dự thảo Nghị định cho đầy đủ như sau: *“Người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm nộp giá dịch vụ đăng ký biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam”.* | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 1, điểm b khoản 2 Điều 9 DTNĐ |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm b Khoản 1: Đề nghị loại trừ trường hợp cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký vì hoạt động này thu phí theo quy định về phí và lệ phí.  b) Điểm c Khoản 1: Đề nghị làm rõ các dịch vụ khác là các dịch vụ nào? |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bạc Liêu:**   Khoản 2 đề nghị sửa đổi, bổ sung thành: “Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin ngoài việc nộp phí đăng ký, phí cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 28 Nghị định này còn có trách nhiệm chỉ trả chi phí theo giá dịch vụ cho việc được cung cấp dịch vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này”. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm b khoản 2 Điều 9. |
| **Điều 11.**  **Cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin** | 1. **Bộ Công an:**   Tại Điều 11, Điều 12 dự thảo Nghị định về cơ quan có thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin, nên chỉnh lý tên điều theo hướng quy định cụ thể là cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm cho rõ ràng và bảo đảm tính thống nhất trong toàn văn dự thảo. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 10 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài Chính:**   Khoản 4: Luật Chứng khoán năm 2019 có quy định về quyền và nghĩa vụ của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (Điều 55), về lưu ký chứng khoán (Điều 62). Trong đó, có quy định Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam *cung cấp dịch vụ đăng ký biện pháp bảo đảm* đối với chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam theo yêu cầu của khách hàng (điểm b khoản 1 Điều 55, khoản 3 Điều 62).  Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp làm rõ chức năng *“đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung”* của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, đảm bảo phù hợp với nội dung quy định của Luật Chứng khoán năm 2019. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 1 DTNĐ. |  |
| 1. **VCCI:**   Theo Điều này, Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền đăng ký đối với đất và tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 36 và điểm a, b, đ, g khoản 1 Điều 59. Điểm c khoản 1 Điều 59 cũng quy định về tài sản gắn liền với đất nhưng không thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai, cụ thể là: “Đăng ký thoả thuận về về việc dùng tài sản gắn liền với đất là tài sản pháp luật không quy định phải đăng ký và cũng chưa được đăng ký theo yêu cầu để bảo đảm nghĩa vụ”.  Tuy nhiên, rà soát các khoản tiếp theo của Điều 11 và các quy định khác trong dự thảo, trường hợp này cũng không thuộc thẩm quyền của Trung tâm đăng ký giao dịch hay cơ quan nào khác. Trong khi đó, khoản 3 Điều 37 Dự thảo lại quy định đây là trường hợp mà “Văn phòng Đăng ký từ chối đăng ký”. Cách quy định này gây rất nhiều khó khăn cho doanh nghiệp trong việc hiểu và áp dụng.  Vì vậy, Đề nghị Ban soạn thảo làm rõ các bên có quyền đăng ký trong trường hợp này hay không và đăng ký với cơ quan nào. Có thể sửa đổi theo hướng cho phép cùng đăng ký đất và tài sản gắn liền với đất (không phân biệt có buộc phải đăng ký hay không) tại Văn phòng đăng ký nhằm tiết kiệm chi phí cho doanh nghiệp, tạo điều kiện quản lý nhất quán hơn cho cơ quan nhà nước. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Điện Biên:**   Khoản 1: Đề nghị bổ sung “Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc …, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc … (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký)" để đảm bảo thống nhất với quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 Điều 11. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 10 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang – STNMT:**   Đề nghị bổ sung cơ quan đăng ký là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai vì hiện nay có 04 tỉnh chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai.  **VPĐKĐĐ tỉnh Điện Biên:**  Khoản 1: Đề nghị thay cụm từ “Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (Sau đây gọi chung là Văn phòng Đăng ký)” thành “Cơ quan Đăng ký đất đai”. Lý do: Vì hiện nay có một số tỉnh chưa thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Tại Điện Biên, cơ quan thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân là Trung tâm Quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện. | Tiếp thu và quy định phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 60 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Tại Khoản 1 quy định: Cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin: “Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng Đăng ký) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 36 Nghị định này; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, đ và g khoản 1 Điều 59 Nghị định này.”. Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét thêm cụm từ “ đối với trường hợp đủ điều kiện” vào sau cụm từ “…đăng ký khác …”.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | Nội dung quy định này chỉ xác định thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai, còn điều kiện về hồ sơ đăng ký đã được quy định cụ thể trong các quy định liên quan trong DTNĐ. |
| **Điều 12.**  **Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin** | 1. **Tòa án nhân dân tối cao:**   Đề nghị bổ sung trách nhiệm của cơ quan đăng ký trọng việc hướng dẫn cho người yêu cầu đăng ký hoàn thiện hồ sơ theo quy định của pháp luật; đối với hồ sơ đăng ký nộp qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích thì cần quy định trách nhiệm của cơ quan đăng ký trong việc thông báo, hướng dẫn người đăng ký hoàn thiện hồ sơ trong thời hạn bao nhiêu ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, tránh tình trạng cơ quan đăng ký cố tình kéo dài thời gian tiếp nhận hồ sơ; cần quy định cụ thể trong trường hợp nào thì cơ quan đăng ký được quyền kéo dài thời gian kiểm tra là 03 ngày làm việc. |  | Nội dung này đã được quy định tại Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính. |
| 1. **Bộ Công an, UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Không nên tách thành hai khoản quy định quyền, trách nhiệm của cơ quan đăng ký và cơ quan cung cấp thông tin vì cơ quan có thẩm quyền đăng ký đồng thời là cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm. | Tiếp thu, thể hiện tại Điều 11 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị sửa đổi điểm a khoản 1 như sau: “a) Hướng dẫn người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo quy định tại Nghị định này;”. Đồng thời, ghép điểm i khoản 1 với điểm g khoản 1 và sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau: “b) Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký, được lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền lưu trữ theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan;”. | Tiếp thu và chỉnh lý theo hướng, quy định việc cơ quan đăng ký hướng dẫn người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin tại trong các trường hợp cụ thể (ví dụ: điểm c khoản 1 Điều 39). Đồng thời, tiếp thu và chỉnh lý phù hợp các nội dung ý kiến khác, thể hiện tại khoản 2, khoản 6 Điều 11 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài chính:**   Đề nghị bổ sung thêm một điểm với nội dung như sau: *“Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm và chỉnh lý, sửa chữa sai sót biện pháp bảo đảm”*. Việc bổ sung này là để phù hợp với quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và tại dự thảo Nghị định. Vì, tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP có quy định về việc Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam có thể thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, thay đổi, sửa chữa sai sót biện pháp bảo đảm khi có yêu cầu của các bên liên quan; đồng thời tại dự thảo Nghị định cũng có quy định về việc xóađăng ký biện pháp bảo đảm, thay đổi biện pháp bảo đảm và chỉnh lý, sửa chữa sai sót biện pháp bảo đảm của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 1, khoản 1 Điều 11 DTNĐ. |  |
| 1. **VCCI:**   Dự thảo đã bổ sung quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cơ quan đăng ký khi vi phạm nguyên tắc đăng ký. Đây là quy định hợp lý, giúp tăng cường trách nhiệm của các cơ quan này trong quá trình thực hiện thủ tục. Tuy nhiên, để bảo đảm tính thống nhất, khả thi của quy định này, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc bổ sung:  - Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cơ quan đăng ký trong trường hợp các bên đã đăng ký mới phát hiện thuộc trường hợp phải từ chối;  - Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cơ quan cung cấp thông tin trong trường hợp vi phạm nguyên tắc, nghĩa vụ có liên quan;  - Chỉ hướng dẫn một lần về tất cả các thông tin cần bổ sung, chỉnh sửa trong hồ sơ đăng ký cho người đăng ký được biết, tránh trường hợp yêu cầu sửa đi sửa lại nhiều lần, gây tốn kém chi phí. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 9 Điều 11 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Điện Biên, Hà Tĩnh – STP, Quảng Trị - STP, Tây Ninh - STP:**   Điểm a khoản 1: Đề nghị bỏ một cụm từ “về biện pháp bảo đảm” để tránh trùng lặp. | Tiếp thu. |  |
| 1. **UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP, UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Đề nghị bổ sung nhiệm vụ của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm để đảm bảo đầy đủ và phù hợp với Điều 25. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp thể hiện tại khoản 1 Điều 11 DTNĐ. |  |
| **Điều 13.**  **Nội dung quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm** | 1. **Bộ Công an:**   Nên bổ sung nội dung quản lý về công khai, kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu về đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 4 Điều 55 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lai Châu – STP, Điện Biên:**   Tại khoản 3: Đề nghị cơ quan soạn thảo sửa lại cho đầy đủ hơn như sau: “Tổ chức, quản lý hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm; xây dựng và quản lý các cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm; hướng dẫn, đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 56 DTNĐ. |  |
| **Điều 14.**  **Nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm** | 1. **Bộ Công an:**   a) Quy định tại điểm g khoản 2 về nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tư pháp trong ban hành giá cung cấp dịch vụ công chưa phù hợp, thống nhất với quy định về thẩm quyền quy định các loại phí liên quan đến giao dịch bảo đảm tại Luật Phí và lệ phí, cần nghiên cứu, chỉnh lý cho phù hợp.  b) Nghiên cứu, bổ sung quy định quyền và trách nhiệm của các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan trong việc kết nối, chia sẻ, cung cấp thông tin về đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 55, Điều 58, khoản 3 Điều 60 DTNĐ. | a) DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý, thẩm quyền việc giao Bộ Giao thông vận tải ban hành giá cung cấp dịch vụ công đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Cục Hàng không Việt Nam, cơ quan đăng ký tàu biển và quy định về quản lý, sử dụng đối với khoản thu từ giá cung cấp dịch vụ công nêu trên.  b) Đề nghị cân nhắc việc sử dụng thuật ngữ “Giá dịch vụ công” để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống văn băn quy phạm pháp luật, do hiện nay “Phí cung cấp thông tin trong sổ đăng bạ tàu bay” được quy định tại Danh mục Phí được ban hành kèm theo Luật Phí và Lệ phí năm 2015.  c) Tại điểm d khoản 2 dự thảo Nghị định có quy định Bộ Tư pháp “chủ trì, phối hợp… tổ chức đào tạo cấp chứng chỉ tốt nghiệp cho người thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm”. Điều 66 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP hiện hành cũng có quy định tương tự như trên, như vậy, người thực hiện công tác đăng ký bảo đảm cần phải được đào tạo và cấp chứng chỉ. Tuy nhiên, từ khi Nghị định có hiệu lực, công chức thực hiện nhiệm vụ đăng ký biện pháp bảo đảm của cơ quan đăng ký tàu biển chưa được đào tạo, tập huấn, cấp chứng chỉ như quy định. Vì vậy, đề nghị hướng dẫn cụ thể nội dung này, tránh dẫn đến vướng mức về mặt pháp luật cho công chức được giao nhiệm vụ đăng ký biện pháp bảo đảm.  d) Đề nghị rà soát lại quy định tại điểm a khoản 4 về việc Bộ Giao thông vận tải: “chủ trì tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ…” vì có sự chồng chéo với chức năng, nhiệm vụ về chủ trì nội dung này của Bộ Tư pháp đã được quy định tại điểm d khoản 2 Điều 14 dự thảo Nghị định. | d) Tiếp thu, thể hiện tại điểm b khoản 4 Điều 57 DTNĐ. | a) b) DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này.  c) DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi, bổ sung các điểm khoản cụ thể sau:  - Điểm b khoản 3 đề nghị sửa đổi: “b) Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai để tạo cơ sở cho việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất qua môi trường điện tử;”.  - Bổ sung điểm g khoản 6 như sau: “g) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về thống kê;”.  - Bổ sung khoản 7 như sau: “7. Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại khoản 6 Điều này” | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3, điểm h khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài chính:**   a) Khoản 1, khoản 5, khoản 7 Điều 173 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định về trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm, quản lý đăng ký biện pháp bảo đảm; chuyển dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm; báo cáo định kỳ hằng năm đối với đăng ký biện pháp bảo đảmbằng chứng khoán được đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.  Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp rà soát, sửa đổi khoản 5 để tránh chồng chéo, mâu thuẫn với quy định của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP cũng như để tránh việc phát sinh một đầu mối quản lý Nhà nước là Bộ Tài chính.  b) Điều 10 dự thảo Nghị định không quy định cụ thể danh mục dịch vụ công. Đồng thời, danh mục dịch vụ công (dịch vụ sự nghiệp công và sản phẩm, dịch vụ công ích) ban hành kèm theo Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/04/2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách Nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên không có dịch vụ công trong lĩnh vực chứng khoán.  Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 thành *“Ban hành giá dịch vụ đăng ký biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp theo quy định pháp luật về giá”* để phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 173 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.  c) Điểm 2 và điểm 8 Mục XII Phần A Phụ lục số 01 Danh mục phí, lệ phí ban hành kèm theo Luật Phí và lệ phí quy định *phí cung cấp thông tin* và *phí đăng ký giao dịch bảo đảm* thuộc thẩm quyền quy định của Bộ Tài chính và Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ Luật Phí và lệ phí, trên cơ sở đề nghị của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2016/TT-BTC ngày 09/11/2016 quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm.  Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp bỏ nội dung quy định trách nhiệm của Bộ Tài chính: *“Chủ trì hướng dẫn về thu, chế độ thu, nộp, quản lý và việc sử dụng phí đăng ký, phí cung cấp thông tin”* tại điểm đ khoản 5.  d) Điểm g khoản 2, điểm c khoản 4 quy định Bộ Tư pháp, Bộ Giao thông vận tải *ban hành giá cung cấp dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Trung tâm Đăng ký, của Cục Hàng không Việt Nam, Cơ quan đăng ký tàu biển*.  Tuy nhiên, Điều 10 DTNĐ không quy định cụ thể danh mục dịch vụ công đăng ký, cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm trong lĩnh vực giao thông và tư pháp. Đồng thời, tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 202/2016/TT-BTC ngày 09/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm quy định:  *“1. Chi cục Hàng hải hoặc Cảng vụ Hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam (Bộ Giao thông vận tải) thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng tàu biển.*  *2. Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (Bộ Tư pháp) thu phí đăng ký giao dịch bảo đảm; phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng động sản (trừ tàu bay, tàu biển)”*  Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp rà soát lại quy định về trách nhiệm của Bộ Tư pháp và Bộ Giao thông vận tải trong việc ban hành giá và phí dịch vụ đăng ký, cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm tại dự thảo Nghị định để đảm bảo không trùng lắp. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 1 DTNĐ.  b) Tiếp thu, thể hiện tại điểm b khoản 5 Điều 57 DTNĐ. | c) d) DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **Thanh tra Chính phủ:**   a) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 4 thành: “Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tàu bay, tàu biển”.  b) Đề nghị sửa đổi, gộp nội dung của điểm e và điểm i khoản 6 thành: “Kiểm tra, thanh tra và giải quyết kiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm theo thẩm quyền về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghiã vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”. | a) Tiếp thu, thể hiện tại điểm đ khoản 4 Điều 57 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm g khoản 6 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Sơn La – STP:**   Tại khoản 7, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu sửa thành:‘‘Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại điểm a, c, đ, e, g, h, i khoản 6 Điều này; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại điểm b, c khoản 6 Điều này’’.  Lý do:  - Tại điểm b, khoản 6, Điều 14 dự thảo Nghị định là để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại điểm i, khoản 5, Điều 2 Thông tư 05/2021/TT-BTNMT ngày 29/5/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng  dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện ‘‘Tổ chức xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương và tích hợp, cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia’’.  - Tại điểm c, khoản 6, Điều 14 dự thảo Nghị định là để phù hợp với nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 2 ‘‘Dự thảo quyết định thực hiện xã hội hóa các hoạt động cung ứng dịch vụ sự nghiệp công về tài nguyên và môi trường thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và theo phân cấp của cơ quan nhà nước cấp trên’’ ; điểm d, điều 14 Thông tư 05/2021/TT-BTNMT ngày 29/5/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện: ‘‘Thực hiện cung cấp dịch vụ công trực tuyến về tài nguyên và môi trường thuộc phạm vi quản lý; kết nối với Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng dịch vụ công quốc gia’’. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Thái Nguyên – STP:**   a) Điểm d, khoản 6 quy định “Ban hành giá cung cấp dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký;”. Để đảm bảo thống nhất giá cung cấp dịch vụ công cần giao cho một cơ quan có thẩm quyền ban hành giá cung cấp dịch vụ công cho toàn quốc không quy định cho địa phương quy định.  b) Khoản 7, Điều 14 quy định “Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại khoản 6 Điều này.”. Để đảm bảo tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương gắn trách nhiệm của các cơ quan tham mưu giúp việc Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước, cần quy định khoản 7, Điều 14 dự thảo Nghị định “Sở Tư pháp chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan đơn vị có liên quan tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại khoản 6 Điều này.”. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. | a) DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP:**   Tại điểm b khoản 6 quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc “tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất… tại địa phương”. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét chỉnh sửa theo hướng quy định các cơ quan Trung ương xây dựng cơ sở dữ liệu chung cho các địa phương sử dụng, cập nhật thông tin dữ liệu, vì việc xây dựng cơ sở dữ liệu để vận hành, duy trì tốn nhiều chi phí. Mặt khác, mỗi địa phương xây dựng một cơ sở dữ liệu sẽ khó đảm bảo được tính thống nhất, đồng thời không thực hiện được mục tiêu xây dựng cơ sở dữ liệu để kết nối, chia sẻ trong toàn quốc. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d khoản 6 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Trị - STP:**   Tại điểm b, khoản 3: Thay cụm từ “Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai ...” bằng cụm từ “Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai ...”. Bỏ cụm từ “hoàn thành trước năm 2025”, vì nội dung này cần có văn bản riêng gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường không đưa vào trong Nghị định. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:**   Tách Khoản 7 thành hai khoản 7 và 8, cụ thể:  “7. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện các nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, c, d, đ và i khoản 6 Điều này.  8. Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương, thực hiện các nhiệm vụ nêu tại các điểm e, g và h khoản 6 Điều này”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đắk Lắk:**   Khoản 6 *“Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại khoản 6 Điều này”* là chưa đầy đủ, chưa phù hợp cả quy định pháp luật và thực tiễn. Do đó, đề nghị nghiên cứu theo hướng giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành trong lĩnh vực này có trách nhiệm giúp UBND tỉnh triển khai thực hiện các nội dung thuộc lĩnh vực chuyên ngành và Sở Tư pháp có trách nhiệm phối hợp triển khai thực hiện cho phù hợp. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Kon Tum - STP:**   Việc quy định các nhiệm vụ quản lý nhà nước tại khoản 7 Điều 14 của Dự thảo sẽ gây ra khó khăn trong việc thực hiện. Sở Tư pháp không phải là cơ quan thực hiện việc đăng ký, do đó các kỹ năng để thực hiện việc này chưa sâu, dẫn đến việc tổ chức hướng dẫn, tập huấn chuyên môn còn gặp nhiều khó khăn. Đề xuất chỉnh sửa theo hướng như sau: Chuyển thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất về một đơn vị thuộc Sở Tư pháp để thực hiện. Việc này có thêm được lợi ích là liên thông các thủ tục công chứng với các đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và việc quản lý nhà nước cũng được dễ dàng hơn. Hoặc chuyển chức năng quản lý nhà nước tại địa phương về Sở Tài nguyên và Môi trường. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Ninh Thuận – STP:**   a) Đề nghị bổ sung thêm 1 khoản (khoản 7) và khoản 7 tại dự thảo sửa thành khoản 8 để quy định nhiệm vụ quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường, viết như sau:  “7. Sở Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm: a) Thực hiện quản lý nhà nước về chuyên môn, nghiệp vụ đăng ký biện pháp bảo đảm, được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với Văn phòng đăng ký; b) Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai để tạo cơ sở cho việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất qua môi trường điện tử, hoàn thành trước năm 2025; c) Phối hợp với Sở Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại a,b,c,d,đ,e,g,h,i khoản 6 Điều này”.  Lý do: Để thống nhất quản lý nhà nước xuyên suốt từ trung ương đến địa phương; phù hợp chức năng quản lý Ngành, và phù hợp với khoản 3, Điều 14 dự thảo Nghị định (cấp Trung ương quy định Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Bộ Tư pháp, tuy nhiên cấp tỉnh, thành phố chưa có Điều khoản nào quy định sự phối hợp của Sở Tài nguyên và Môi trường với Sở Tư pháp). Việc bỏ lửng trách nhiệm này sẽ dẫn đến khó khăn trong công tác chỉ đạo của tỉnh và sự phối kết hợp giữa các Sở, ngành trong thực hiện nhiệm vụ chung tại địa phương.  b) Tại khoản 7 Điều 14 của dự thảo Nghị định, đề nghị sửa thành khoản 8 và bổ sung cụm từ “8. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với”, viết lại như sau: “8. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều này”.  Lý do: Tạo cơ sở pháp lý thuận lợi trong trong công tác phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc tham mưu giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm. Trên thực tế chức năng, nhiệm vụ này Sở Tư pháp không thể thực hiện đầy đủ được như Sở Tài nguyên và Môi trường vì thiếu kỹ năng, nghiệp vụ thực tiễn cụ thể như: hướng dẫn và tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý đăng ký biện pháp bảo đảm….(quy định tại điểm a khoản 6 Điều 14 của dự thảo); Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về quyền sử dụng đất …….(quy định tại điểm b khoản 6 Điều 14 của dự thảo); tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn….(quy định tại điểm c khoản 6 Điều 14 của dự thảo)…Giải quyết khiếu nại, tố cáo…(quy định tại điểm i khoản 6 Điều 14 của dự thảo)…. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đồng Nai:**   Khoản 7 quy định trách nhiệm của Sở Tư pháp là giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại khoản 6. Tuy nhiên, trong nội dung của khoản 6 có trách nhiệm “Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất…”, đề nghị nghiên cứu giao trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường nội dung này để phù hợp hơn và thống nhất hơn với Bộ quản lý chuyên ngành vì theo quy định tại khoản 3 Điều 14 dự thảo thì Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai.  Tương tự đối với trách nhiệm tại điểm d khoản 6 về ban nhành giá cung cấp dịch vụ công, vì việc thực hiện đăng ký cũng như cung cấp thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai nên đề nghị giao trách nhiệm cho Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh nội dung này nhằm đảm bảo tính phù hợp trong việc đánh giá, xem xét khi ban hành mức giá cung cấp dịch vụ công. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Cà Mau – STP:**   Hiện nay việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước và việc thực hiện nhiệm vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm ở địa phương chưa thống nhất (Quản lý nhà nước giao ngành Tư pháp; việc triển khai thực hiện giao cho ngành Tài nguyên và Môi trường). Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu, bổ sung vào dự thảo Nghị định để thống nhất một đầu mối từ trung ương đến địa phương tạo điều kiện thuận lợi, đảm báo tính thống nhất, đồng bộ trong quản lý chung về đăng ký biện pháp bảo đảm. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 và khoản 8 Điều 57 DTNĐ. |  |
| **Điều 15.**  **Trách nhiệm xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm** | 1. **Bộ Công thương:**   Điều 14 DTNĐ chỉ quy định trách nhiệm của các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính phối hợp về xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 15 quy định “Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi, nhiệm vụ, quyền hạn được giao chịu trahcs nhiệm trước Chính phủ trong việc phối hợp với Bộ Tư pháp xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm”. Do đó, đề nghị hiệu chỉnh lại nội dung để thống nhất với quy định tại Điều 14. |  | Quy định của DTNĐ là phù hợp bởi vì việc xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm ngoài liên quan trực tiếp đến các Bộ quản lý nhà nước chuyên ngành về đăng ký biện pháp bảo đảm còn liên quan đến các bộ, cơ quan ngang bộ khác như: Văn phòng Chính phủ về Cổng dịch vụ công quốc gia, Bộ Kế hoạch – Đầu tư liên quan đến vấn đề đầu tư công,… |
| 1. **UBND tỉnh Lào Cai:**   Nội dung khoản 2 và khoản 3 cùng quy định trách nhiệm của các cơ quan trong việc phối hợp với Bộ Tư pháp xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm. Do đó, nên gộp khoản 2 và khoản 3 thành một nội dung, có thể trình bày như sau: *“Các bộ, cơ quan ngang bộ, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm”*. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 1 Điều 58 DTNĐ. |  |
| **Điều 16.**  **Người yêu cầu đăng ký** | 1. **Tòa án nhân dân tối cao:**   Đề nghị cân nhắc quy định người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin có thể thông qua người đại diện, người được ủy quyền theo quy định của pháp luật nhận kết quả đăng ký từ cơ quan đăng ký nhằm đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 16 DTNĐ. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 7 Điều 8 DTNĐ |  |
| 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Đề nghị chỉnh sửa tên Điều thành “Người yêu cầu đăng ký và người yêu cầu xóa đăng ký” để bảo đảm phù hợp với nội dung của Điều. |  | Người yêu cầu đăng ký được sử dụng chung cho người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu xóa đăng ký, người yêu cầu đăng ký thay đổi, … Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý theo hướng làm rõ hơn nội hàm của đăng ký, thể hiện tại khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4 DTNĐ. |
| 1. **Bộ Ngoại giao:**   Tiêu đề của Điều là ‘người yêu cầu đăng ký” nhưng nội dung đề cập cả người thay đổi đăng ký, người yêu cầu xóa đăng ký. Đề nghị rà soát tiêu đề của Điều này và các Điều khác trong dự thảo Nghị định để đảm bảo bao hàm đầy đủ các nội dung bên trong. |  | Người yêu cầu đăng ký được sử dụng chung cho người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu xóa đăng ký, người yêu cầu đăng ký thay đổi, … Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý theo hướng làm rõ hơn nội hàm của đăng ký, thể hiện tại khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4 DTNĐ. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ quy định tại điểm c khoản 3 vì nội dung này đã quy định tại điểm b khoản 3 Điều 16. Đồng thời, cần rà soát quy định tại khoản 4 Điều này đối với trường hợp người đại diện của cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan (ví dụ: quy định người đại diện của cơ của cơ quan thi hành án có phù hợp pháp luật hay không?). | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3, khoản 7 Điều 8 DTNĐ. |  |
| 1. **UB Quản lý vốn Nhà nước tại DN:**   Điểm c khoản 2: Đề nghị cân nhắc quy định này vì đối với trường hợp thay đổi bên bảo đảm do nhận thừa kế tài sản đăng ký bảo đảm thì việc đăng ký thay đổi không cần có sự đồng ý của người nhận bảo đảm. Do đó, đề nghị bỏ cụm từ “và có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 8 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm a khoản 2: Đề nghị làm rõ quy định này được hiểu là bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hay người yêu cầu đăng ký thì được là người yêu cầu đăng ký thay đổi?  b) Điểm c, d khoản 2: Trong các trường hợp này tại sao bên nhận bảo đảm không được yêu cầu đăng ký thay đổi? |  | a) Tùy từng trường hợp cụ thể, người yêu cầu đăng ký cụ thể có thể là bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm.  b) Đối với điểm c khoản 2: Về nguyên tắc, bên nhận bảo đảm có thể thực hiện đăng ký thay đổi đối với mọi trường hợp. Quy định tại DTNĐ chỉ làm rõ hơn trường hợp bên bảo đảm là người yêu cầu đăng ký thay đổi thì phải có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm.  Đối với điểm d khoản 2: DTNĐ đã thể hiện người yêu cầu đăng ký bao gồm bên nhận bảo đảm.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 2 Điều 8. |
| 1. **VCCI:**   Căn cứ quy định của Bộ luật dân sự và Luật doanh nghiệp cho rằng chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, đại diện theo uỷ quyền của pháp nhân thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, về bản chất bên nhận bảo đảm là pháp nhân chứ không phải chi nhánh và cần thiết phải thể hiện thông tin của pháp nhân trong đăng ký. Việc này không làm gia tăng chi phí cho doanh nghiệp cũng như cơ quan nhà nước. Về quan điểm này, Đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc bổ sung quy định về thông tin của pháp nhân uỷ quyền cho chi nhánh, phòng giao dịch hoặc các chủ thể khác được uỷ quyền để bảo đảm chính xác, đầy đủ và thống nhất về thông tin;  Ngoài ra, thực tế hoạt động của các ngân hàng cho thấy trong một số trường hợp Phòng giao dịch cũng là chủ thể thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm khi được uỷ quyền. Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định hướng dẫn trong trường hợp Phòng giao dịch thực hiện việc đăng ký theo uỷ quyền của tổ chức tín dụng. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 8 Điều 8 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lào Cai:**   Khoản 1 quy định người yêu cầu đăng ký bao gồm: “a) Bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm;” và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định “Bên nhận bảo đảm bao gồm bên nhận cầm cố, bên nhận thế chấp, bên nhận đặt cọc, bên nhận ký cược, bên có quyền trong ký quỹ, bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu, bên nhận bảo lãnh, tổ chức tín dụng trong trường hợp tín chấp, bên có quyền trong hợp đồng song vụ đối với biện pháp cầm giữ.” Tuy nhiên, trong thực tế khi thực hiện hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm, Văn phòng đăng ký chỉ thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm mà bên nhận bảo đảm là hệ thống các Ngân hàng, không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm mà bên nhận bảo đảm là cá nhân hay các tổ chức không phải ngân hàng, do pháp luật chưa quy định, hướng dẫn rõ ràng. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu quy định cụ thể việc đăng ký bảo đảm đối với các trường hợp bên nhận bảo đảm là cá nhân và các tổ chức không phải ngân hàng. |  | Quy định của DTNĐ là phù hợp với pháp luật hiệm quan và thực tiễn việc đăng ký biện pháp bảo đảm, theo đó, thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm áp dụng chung cho cả bên nhận bảo đảm là tổ chức tín dụng và cá nhân, tổ chức khác không phải là tổ chức tín dụng. |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   a) Tại điểm a khoản 1 cần bổ sung thêm trường hợp: “cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất”.  b) Tại Điểm c, khoản 2: “ Bên bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm và có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm”. Cần có quy định và hướng dẫn cụ thể về trường hợp này. Vì theo quy định của Luật đất đai, khi thay đổi chủ sử dụng đất phải đăng ký biến động đất đai rồi mới thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | a) Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ mà đã được pháp luật liên quan quy định (ví dụ: Điều 35 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP).  b) Đối với trường hợp này, DTNĐ đã quy định về trường hợp có sự thay đổi thông tin về bên bảo đảm trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng Đăng ký có thể thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc đăng ký đồng thời thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi với thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thể hiện tại khoản 3 Điều 38 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 1 và khoản 2 Điều 38 DTNĐ). |
|  | 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 và Điểm b Khoản 3 quy định về người yêu cầu đăng ký, đề nghị cơ quan soạn thảo giải thích cụm từ “chủ thể khác”, “bên kế thừa”, “người nhận chuyển giao hợp pháp quyền sở hữu tài sản” hoặc nêu cụ thể rõ ràng trong Dự thảo để cơ quan đăng ký xác định đối tượng áp dụng. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 8 DTNĐ. |  |
| **Điều 17.**  **Chữ ký, con dấu trong đăng ký** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   BLDS năm 2015 không có quy định về người khuyết tật, do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo chỉnh sửa lại nội dung tại khoản 4. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 4 Điều 14 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Quốc phòng:**   Nghiên cứu bổ sung khoản 4 trong trường hợp người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm không thể ký, không thể thực hiện điểm chỉ bằng ngón tay do bị khuyết tật, bị tai nạn hoặc vì các lý do khác mà mất hết các ngón tay, dấu vân tay để đảm bảo quyền của những người này khi có nhu cầu đăng ký bảo đảm. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 4, khoản 5 Điều 14 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc quy định tại điểm h khoản 1 đối với trường hợp chi nhánh của pháp nhân được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện chức năng của pháp nhân về đăng ký biện pháp bảo đảm theo điều lệ hoặc theo ủy quyền của người có thẩm quyền của pháp nhân ký, đóng dấu (nếu có) khi thực hiện các thủ tục. Đối với thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là chưa phù hợp theo quy định về quyền của người sử dụng đất của pháp luật về đất đai. Đồng thời, đề nghị rà soát cụm từ “người đại diện hợp pháp” để sử dụng thống nhất. |  | Theo quy định của BLDS, Luật Doanh nghiệp, khi Chi nhánh thực hiện chức năng theo điều lệ hoặc theo ủy quyền của pháp nhân trong xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của pháp nhân. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Khoản 1: Đề nghị xem lại đoạn “Phiếu yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm phù hợp với thông tin trong hợp đồng bảo đảm…”, trường hợp khoản nợ có tài sản bảo đảm được mua bán và bên mua nợ thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm (không phải thực hiện đăng ký thay đổi) thì quy định này sẽ hạn chế quyền của bên mua nợ.  b) Điểm e khoản 1: Theo quy định tại điểm này, khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển giao quyền sở hữu tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý thì chỉ cần Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm ký trên Phiếu yêu cầu rút bớt, xóa đăng ký. Do đó, đối với trường hợp tài sản bảo đảm là động sản khi chuyển nhượng, chuyển giao không cần phải thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực (cổ phần, chứng khoán, trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi…), nếu Bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển giao đã ký Hợp đồng mua bán, chuyển giao nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc chưa có sự đồng ý của Bên nhận bảo đảm mà đã tự ý rút bớt, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thì khi này sẽ rây rủi ro rất lớn cho Bên nhận bảo đảm trong công tác xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ. Do đó, trường hợp này đề xuất cần phải có chữ ký của bên nhận bảo đảm trên Phiếu yêu cầu hoặc Văn bản đồng ý rút bớt, xóa đăng ký của Bên nhận bảo đảm.  c) Điểm h khoản 1: Quy định: “Trường hợp pháp nhân thay đổi chi nhánh thực hiện chức năng của pháp nhân về đăng ký biện pháp bảo đảm thì chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chi nhánh mới được thay thế cho chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chi nhánh bị thay đổi” chưa rõ. Đề nghị quy định rõ:trong trường hợp thay đổi chi nhánh đăng ký thì chữ ký, con dấu (nếu có) trên các hồ sơ, tài liệu phát sinh sau khi thay đổi chi nhánh là của chi nhánh thay đổi. Bên nhận bảo đảm không cần phải thực hiện đăng ký thay đổi Bên nhận bảo đảm.  Tương tự đề nghị rà soát lại quy định tại khoản 3 Điều này.  Bên cạnh đó, dự thảo Nghị định chưa ghi nhận việc Phòng giao dịch của ngân hàng được đăng ký biện pháp bảo đảm. Điều này gây khó khăn cho các ngân hàng trong việc cấp phát tín dụng nói riêng và hoạt động nói chung. Ví dụ, tại Sacombank 566 điểm giao dịch nhưng chỉ có 109 Chi nhánh, còn lại 457 phòng giao dịch, tại các tỉnh Phòng giao dịch cách Chi nhánh 40 – 50 km thì rất khó khăn nếu chi nhánh thực kiện ký và đóng dấu. Theo các quy định về mạng lưới hoạt động của tổ chức tín dụng thì phòng giao dịch của tổ chức tín dụng là loại hình chi nhánh, đơn vị phụ thuộc tổ chức tín dụng (ví dụ quy định tại Thông tư 09/2018/TT-NHNN…). Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét điều chỉnh chủ thể tại nội dung này thành “Chi nhánh, Phòng Giao dịch” để phù hợp với thực tế.  d) Khoản 3: Xét đến chủ thể là doanh nghiệp, Luật Doanh nghiệp cho phép công ty TNHH và công ty cổ phần có thể có nhiều người đại diện theo pháp luật. Những người đại diện theo pháp luật này cũng được ủy quyền cho người khác thực hiện công việc. Trường hợp này, những người đại diện theo pháp luật và (những) người đại diện theo ủy quyền đều được xem là người đại diện hợp pháp. Do đó, đề nghị điều chỉnh thành: “Trường hợp có sự thay đổi người đại diện hợp pháp của người yêu cầu đăng ký trong thực hiện các thủ tục đăng ký liên quan đến cùng biện pháp bảo đảm thì chữ ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký, giấy tờ, tài liệu khác trong hồ sơ đăng ký là chữ ký của một trong những người đại diện hợp pháp tại thời điểm thực hiện thủ tục đăng ký. Người yêu cầu đăng ký phải cung cấp văn bản xác định người đại diện này” (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự).  đ) Điểm a Khoản 1 Điều 18 Dự thảo quy định: “1.Hồ sơ đăng ký được nộp theo một trong các phương thức sau đây: a) Qua môi trường điện tử (sau đây gọi là đăng ký trực tuyến);”. Tuy nhiên tại Điều 17 Dự thảo chỉ quy định về chữ ký, con dấu trên bản cứng mà chưa thấy quy định về chữ ký số/chữ ký điện tử sử dụng trên hồ sơ được nộp qua môi trường điện tử, theo đó đề nghị có hướng dẫn nội dung này. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 14 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm i khoản 1 Điều 14 và các điều liên quan về hồ sơ đăng ký (ví dụ: điểm b khoản 4 Điều 35, điểm b khoản 4 Điều 42... ) DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 8 Điều 8, khoản 2 và khoản 5 Điều 14 DTNĐ.  d) Nội dung này đã được quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật Doanh nghiệp, DTNĐ không quy định lại.  đ) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 6 Điều 14 DTNĐ. |  |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Theo quy định tại điểm e Khoản 1, khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển giao quyền sở hữu tài sản là TSBĐ bị xử lý thì chỉ cần Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển giao quyền sở hữu TSBĐ ký trên Phiếu yêu cầu rút bớt, xóa đăng ký. Do đó, đối với trường hợp TSBĐ là động sản khi chuyển nhượng, chuyển giao không cần phải thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực (cổ phần, chứng khoán, trái phiếu, chứng chỉ tiền gửi…), nếu Bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển giao đã ký Hợp đồng mua bán, chuyển giao nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc chưa có sự đồng ý của Bên nhận bảo đảm mà đã tự ý rút bớt, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thì khi này sẽ rây rủi ro rất lớn cho Bên nhận bảo đảm trong công tác xử lý TSBĐ thu hồi nợ.  Do đó, đề nghị bổ sung vào điều khoản này quy định chữ ký của bên nhận bảo đảm trên Phiếu yêu cầu hoặc Văn bản đồng ý rút bớt, xóa đăng ký của Bên nhận bảo đảm.  b) Điểm h khoản 1: Hiện nay dự thảo Nghị định chưa ghi nhận việc Phòng giao dịch của Ngân hàng được đăng ký biện pháp bảo đảm. Điều này gây khó khăn cho các Ngân hàng thương mại trong việc cấp phát tín dụng nói riêng và hoạt động nói chung. Ví dụ, tại Sacombank 566 điểm giao dịch nhưng chỉ có 109 Chi nhánh, còn lại 457 phòng giao dịch, tại các tỉnh Phòng giao dịch cách Chi nhánh 40 – 50 km thì rất khó khăn nếu Chi nhánh thực kiện ký và đóng dấu. Tại Thông tư 21/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước quy định“Mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại bao gồm chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện, đơn vị sự nghiệp ở trong nước”, đồng thời, trong thực tế thì Chi nhánh và Phòng Giao dịch cũng đều thực hiện hoạt động ngân hàng theo sự ủy quyền của pháp nhân. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét điều chỉnh chủ thể tại nội dung này thành “Chi nhánh, Phòng Giao dịch” để phù hợp với thực tế.  Ngoài ra, việc thay đổi tại Khoản này chỉ là thay đổi Chi nhánh/Phòng Giao dịch đại diện quản lý/thực hiện các hồ sơ với Bên bảo đảm (Bên nhận bảo đảm vẫn là pháp nhân chịu trách nhiệm trong các giao dịch) nhưng thực tế có nhiều Văn phòng Đăng ký đất đai căn cứ sự thay đổi trên để yêu cầu đăng ký thay đổi Bên nhận bảo đảm. Do đó, đề nghị quy định tương tự đã kiến nghị tại Khoản 4 Điều 7 “Bên nhận bảo đảm không cần phải thực hiện đăng ký thay đổi Bên nhận bảo đảm” để làm rõ nội dung trên.  c) Khoản 2: Đề nghị bổ sung quy định liên quan đến chữ ký điện tử vì hiện dự thảo Nghị định đã quy định việc đăng ký biện pháp bảo đảm trực tuyến. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 8 Điều 8, khoản 2 Điều 14 DTNĐ.  c) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 6 Điều 14 DTNĐ. | a) Quy định của DTNĐ là phù hợp với quy định của Luật Thi hành án dân sự, đảm bảo đồng bộ với quy định tại Điều 58 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến của Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại điểm k khoản 1 Điều 14 và các điều liên quan về hồ sơ đăng ký (ví dụ: điểm b khoản 4 Điều 35, điểm b khoản 4 Điều 42... ) DTNĐ. |
| 1. **VCCI:**   Khoản 3: Không rõ “sự thay đổi” này là quy định cho trường hợp nào: thay đổi người đại diện trong khoảng thời gian ký kết giao dịch bảo đảm và thời gian đăng ký giao dịch, dẫn đến khác biệt giữa chữ ký của người đại diện ở hợp đồng bảo đảm và chữ ký của người đại diện mới trên Phiếu yêu cầu đăng ký? hay là thay đổi người đại diện sau khi đã hoàn thành việc đăng ký giao dịch bảo đảm trước đó rồi? Theo ý kiến doanh nghiệp, quy định này có thể dẫn đến cách hiểu rằng chữ ký bắt buộc phải có là chữ ký của người đại diện tại thời điểm đăng ký ban đầu, sẽ không hợp lý đối với trường hợp thay đổi người đại diện sau đăng ký. Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo sửa đổi quy định này thành: “…là chữ ký của người đại diện hợp pháp tại thời điểm thực hiện thủ tục” không phân biệt thủ tục đăng ký lần đầu hay thủ tục đăng ký thay đổi. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 14 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Kiên Giang:**   a) Điểm h khoản 1: đề nghị viết gọn lại như sau: “Trường hợp chi nhánh của pháp nhân được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện chức năng của pháp nhân về đăng ký biện pháp bảo đảm theo điều lệ hoặc theo ủy quyền của người có thẩm quyền của pháp nhân/thay đổi chi nhánh của pháp nhân thì phần chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của pháp nhân do chi nhánh/chi nhánh mới của pháp nhân thực hiện”.  b) Đề nghị bỏ khoản 4 Điều 17 vì đã được quy định tại BLDS năm 2015. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 14 DTNĐ. | b) BLDS năm 2015 chưa có quy định cụ thể về vấn đề này mà mới chỉ được hướng dẫn trong thủ tục công chứng tại Luật Công chứng. Việc hướng dẫn của DTNĐ nhằm đảm bảo bao quát các trường hợp trong thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 14. |
| **Điều 18.**  **Phương thức nộp hồ sơ đăng ký** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Điểm a khoản 1: Đề nghị sửa “Môi trường điện tử” thành “Đăng ký trực tuyến” để bảo đảm tính chính xác. | Tiếp thu, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 15 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Ngoại giao:**   Đề nghị làm rõ hơn về khả năng áp dụng thủ tục đăng ký trực tuyến được quy định tại Điều này và Điều 35 đối với trường hợp yêu cầu giấy tờ là bản chính hoặc bản sao có chứng thực (như hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 40 dự thảo). | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 15, khoản 3 Điều 26 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị bổ sung thêm quy định về địa điểm nộp hồ sơ tại trụ sở UBND xã hoặc bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa để bảo đảm quyền lợi và lựa chọn của người dân, đồng thời phù hợp với điều kiện tại các khu vực có khó khăn về địa lí cũng như việc đi lại của người dân tại điểm b khoản 1. Đồng thời chuyển nội dung “Sự kiện bất khả kháng” tại khổ cuối của khoản 2 thành một khoản tại Điều giải thích từ ngữ. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 và khoản 3 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UB Quản lý vốn Nhà nước tại DN:**   a) Khoản 1: Đề nghị làm rõ khái niệm môi trường điện tử, hình thức nộp hồ sơ qua môi trường điện tử hồm những hình thức nào: gửi thư điện tử, đăng ký trực tuyến trên website… Đề nghị rà soát lại điểm b vì những hình thức quy định tại khoản 4 Điều 57 là hình thức điện tử đã được quy định tại điểm a.  b) Khoản 2: Đề nghị đưa giải thích khái niệm sự kiện bất khả kháng lên Điều 3. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 15 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Phú Thọ, Bắc Giang – STNMT:**   Tại điểm a Khoản 1 quy định về phương thức nộp hồ sơ đăng ký, đề nghị bổ sung như sau: “Qua môi trường điện tử (sau đây gọi là đăng ký trực tuyến), trừ trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì phương thức nộp hồ sơ thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này”. Vì đối với những hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau khi tiếp nhận, trường hợp hồ sơ đủ điều kiện thì Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ ghi nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký trực tiếp lên trên GCN gốc (được quy định tại Điều 44 của dự thảo này), do vậy không thể thực hiện nộp hồ sơ qua môi trường điện tử. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 15, khoản 3 Điều 26 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND TP. Hải Phòng:**   Khoản 2: Dự thảo chưa quy định rõ khái niệm “sự kiện khách quan khác”, có thể dẫn tới các cách vận dụng khác nhau trên thực tiễn. Đề nghị chỉnh lý theo hướng bỏ cụm từ “hoặc sự kiện khách quan khác” hoặc quy định liệt kê cụ thể các sự kiện khách quan. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Nghệ An – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An, Hà Tĩnh:**   Điểm b, Khoản 1: Đề nghị bổ sung thêm: Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của chính phủ thì thực hiện việc tiếp nhận và trả kết quả thông qua bộ phận “một cửa” theo quyết định của UBND cấp tỉnh. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đắk Lắk:**   Đoạn 3 khoản 2: Nội dung của đoạn này giải thích về sự kiện bất khả kháng, đề nghị đưa về Điều 3 để thuận tiện trong việc tra cứu. Đồng thời, đề nghị nghiên cứu để đảm bảo thống nhất với quy định về sự kiện bất khả kháng tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”*.Vì quy định như Dự thảo chưa thể hiện được việc cơ quan chức năng đã áp dụng các biện pháp cần thiết trong phạm vi khả năng cho phép để khắc phục hay chưa. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Đề nghị Ban soạn thảo bổ sung các quy định về phương thức nộp hồ sơ đăng ký qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích hoặc viện dẫn văn bản quy định phương thức nộp hồ sơ theo hình thức này vì hiện tại, nội dung của dự thảo Nghị định chỉ quy định cách thức nộp hồ sơ trực tiếp, trực tuyến nhưng chưa có quy định đề cập đến việc nộp hồ sơ yêu cầu theo phương thức này. |  | Việc hồ sơ đăng ký được nộp qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích thực hiện theo quy định của pháp luật về bưu chính (ví dụ: Luật Bưu chính năm 2010), không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| 1. **UBND tỉnh Tiền Giang:**   Tại điểm a khoản 1: Việc nộp hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất qua môi trường điện tử (đăng ký trực tuyến) là phương thức cải cách thủ tục hành chính công, tạo sự thuận lợi cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu đăng ký. Tuy nhiên, phương thức nộp hồ sơ đăng ký trực tuyến tiềm ẩn một số rủi ro khi cơ quan đăng ký rất khó trong việc kiểm tra tính xác thực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi là giấy chứng nhận) do hiện nay xuất hiện nhiều trường hợp làm giả giấy chứng nhận. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận bảo đảm và đảm bảo việc đăng ký của cơ quan đăng ký đúng với quy định của pháp luật, kiến nghị bổ sung thêm vào nội dung của dự thảo Nghị định các quy định cụ thể hơn về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương thức nộp hồ sơ đăng ký trực tuyến. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 15, khoản 3 Điều 26 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Kiên Giang:**   Đề nghị bỏ đoạn thứ 3 khoản 2 vì đã được quy định tại BLDS năm 2015. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 18 DTNĐ. |  |
| **Điều 19.**  **Tiếp nhận hồ sơ đăng ký** | 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Điện Biên:**   Đề nghị bỏ khoản 2. Lý do: Đối với hồ sơ không đủ thành phần giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện trả lại ngay cho người nộp hồ sơ để hoàn thiện. Không thực hiện lưu trư hồ sơ trong 10 ngày tại cơ quan để tránh thất lạc hồ sơ và phù hợp với trình tự thực hiện thủ tục hành chính. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 16 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lào Cai:**   a) Điều 19 chỉ quy định “Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp bằng giấy thì sau khi nhận hồ sơ, người tiếp nhận kiểm tra thành phần của hồ sơ đăng ký. Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ thì người tiếp nhận ghi vào Sổ tiếp nhận, cấp Phiếu hẹn trả kết quả” mà không quy định việc tiếp nhận đối với trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích có phải thực hiện trình tự vào Sổ tiếp nhận hay không. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu bổ sung trình tự tiếp nhận hồ sơ đăng ký được nộp qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích cho đầy đủ.  b) Bổ sung quy định thời gian cơ quan đăng ký có trách nhiệm thông báo cho người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích bổ sung hồ sơ, giấy tờ, tài liệu cho rõ ràng. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 16 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp thể hiện tại khoản 1 Điều 16 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Nghệ An – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An:**   a) Đề nghị sửa đổi, bổ sung tại mục chữ in nghiêng như sau:  Trường hợp hồ sơ đăng ký ***biện pháp bảo đảm*** được nộp bằng “bản giấy” thay bằng ***nộp trực tiếp***..... cấp ***cho người yêu cầu đăng ký*** Phiếu hẹn trả kết quả.  Trường hợp thành phần hồ sơ đăng ký chưa đủ “giấy tờ, tài liệu” thay ***bằng hồ sơ hợp lệ*** theo quy định.......  b) Khoản 2: Đề nghị không đưa vào vì cơ quan đăng ký thêm một bước phải làm văn bản để trả hồ sơ sau thời hạn 10 ngày, mặt khác cơ quan đăng ký không có kho lưu trữ hồ sơ chưa xử lý.  c) Khoản 3 đề nghị bỏ cụm từ: “tại khoản 2” | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 16 DTNĐ. | b) c) DTNĐ hiện không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Khoản 2: Trường hợp này đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, vì thời gian việc trả kết quả đăng ký, cung cấp thông tin được thực hiện trong ngày nhận được hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin hợp lệ; nếu nhận được hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì hoàn thành việc giải quyết hồ sơ trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết để kiểm tra, cơ quan đăng ký thực hiện không quá 03 ngày làm việc và đã được quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 20 tại dự thảo nghị định.  Đồng thời, đối với trường hợp phải phải kéo dài thời gian là những trường hợp nào. Đề nghị quý cơ quan quy định cụ thể hơn đối với trường hợp này.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Tại khoản 1, đề nghị bổ sung từ “hướng dẫn” sau cụm từ “cơ quan đăng ký thông báo” cho đầy đủ và rõ nghĩa. Bởi vì, cơ quan đăng ký thông báo về việc bổ sung hồ sơ là chưa đủ mà cơ quan đăng ký còn phải hướng dẫn người yêu cầu đăng ký hoàn thiện các giấy tờ, tài liệu theo quy định.  Ngoài ra, đối với hồ sơ đăng ký nộp qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích thì cần quy định cơ quan đăng ký có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn người đăng ký hoàn thiện hồ sơ trong thời hạn bao nhiêu ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, tránh tình trạng cơ quan đăng ký cố tình kéo dài thời gian tiếp nhận hồ sơ. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 16 DTNĐ. |  |
|  | 1. **UBND tỉnh Bình Phước – STP:**   Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 về phương thức nộp hồ sơ đăng ký việc đăng ký có thể thực hiện qua môi trường điện tử (đăng ký trực tuyến). Tuy nhiên tại điều 19 dự thảo quy định về tiếp nhận hồ sơ đăng ký chỉ hướng dẫn việc tiếp nhận hồ sơ nộp bằng bản giấy trực tiếp. Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp xem xét điều chỉnh, bổ sung thêm quy định đối với việc tiếp nhận hồ sơ trực tuyến (có thể gộp chung quy định tiếp nhận hồ sơ trực tuyến cùng với tiếp nhận hồ sơ trực tiếp bằng bản giấy). | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 Điều 16 và Điều 26 DTNĐ. |  |
| **Điều 20.**  **Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin** | 1. **Bộ Quốc phòng:**   Nghiên cứu bổ sung khoản 4 quy định cụ thể thời hạn các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành xác minh giấy tờ, tài liệu, chữ ký, con dấu liên quan đến việc yêu cầu đăng ký bảo đảm bằng tài sản, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để đảm bảo có dấu hiệu giả mạo (theo điểm đ khoản 1 Điều 12) tránh tình trạng kéo dài thời gian giải quyết, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm. |  | Nội dung này được thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan, không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Bổ sung quy định đối với trường hợp nộp hồ sơ tại trụ sở UBND cấp xã tại khoản 2 để thống nhất với Điều 18 nêu trên. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Khoản 1 Điểm b: Đề nghị làm rõ các trường hợp phải kéo dài thời hạn đăng ký để thống nhất trong quá trình thực hiện.  b) Khoản 2: Đề nghị làm rõ thời gian chuyển từ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả một cửa cho Văn phòng đăng ký đất đai đã được quy định tại đâu chưa? Nếu chưa đề nghị quy định tại dự thảo Nghị định để đảm bảo tính minh bạch, rõ ràng.  c) Khoản 5: Đề xuất để xử lý trường hợp liên quan đến hiệu lực đối kháng với bên thứ 3 trong trường hợp không đăng ký được biện pháp bảo đảm do cơ quan đăng ký? |  | a) Việc kéo dài thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký phụ thuộc vào nhiều yếu tố như nhân lực, điều kiện làm việc của cơ quan đăng ký, tính chất của hồ sơ nên việc quy định cụ thể tại DTNĐ là không khả thi.  b) Thời gian chuyển hồ sơ từ Bộ phận Một cửa sang cơ quan đăng ký phụ thuộc vào quy định của từng địa phương, nên việc quy định cụ thể tại DTNĐ là không phù hợp.  c) Hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp bảo đảm đã được quy định cụ thể tại Điều 297 và các quy định liên quan của BLDS năm 2015, không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. Tuy nhiên, để giải quyết một phần vấn đề này, DTNĐ đã quy định cụ thể về cách thức nộp hồ sơ, thành phần hồ sơ, … và quyền hạn, trách nhiệm của cơ quan đăng ký trong đăng ký biện pháp bảo đảm để hạn chế tối đa việc người dân, doanh nghiệp không thực hiện được việc đăng ký biện pháp bảo đảm do lỗi chủ quan của cơ quan đăng ký. |
| 1. **VCCI:**   DTNĐ chỉ quy định thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký và hồ sơ cung cấp thông tin mà chưa có quy định nào về thời hạn giải quyết đăng ký thay đổi, và/hoặc thông báo về việc xoá, huỷ đăng ký và chỉnh lý thông tin có sai sót. Đây là nội dung cần thiết, bảo đảm quyền về thông tin của các bên. Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo bổ sung:  - Thời hạn trả lời kết quả hồ sơ đăng ký bổ sung;  - Thời hạn thông báo cho người yêu cầu đăng ký khi phát hiện thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký;  - Thời hạn thông báo cho người yêu cầu, các bên liên quan khi xoá đăng ký tương tự với quy định tại khoản 3 Điều 26 Dự thảo về huỷ đăng ký. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang:**   **a) (STNMT)** Đề nghị quy định tối đa không quá 03 ngày làm việc để phù hợp với các quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Mặt khác theo quy định việc nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm phải nộp qua bộ phận tiếp nhận và trả kết quả và khi tiếp nhận phần mềm đã xác định thời gian trả kết quả tính từ khi nhận hồ sơ trong khi bộ phận tiếp nhận và trả kết quả không cùng địa điểm với cơ quan đăng ký (thường là sau 0,5 ngày bộ phận tiếp nhận mới chuyển hồ sơ đến VPĐK), do vậy dự thảo quy định thời gian giải quyết tính từ khi cơ quan đăng ký nhận hồ sơ từ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả là không thống nhất, không phù hợp với thực tế. Đề nghị xem xét quy định thời gian đối với việc doanh nghiệp thế chấp nhiều thửa đất, nhiều GCNQSDĐ (dự án khu dân cư, có trường hợp thế chấp hàng trăm GCNQSDĐ) việc đăng ký, chỉnh lý hồ sơ, sao chụp mất nhiều thời gian nếu quy định 01 ngày là không thể thực hiện được. Đề xuất từ 3-5 ngày làm việc đối với trường hợp thế chấp trên 10 thửa đất.  **b) (STP)** Khoản 2 không phù hợp với thực tiễn tiếp nhận và quy định tại Nghị định 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính, cụ thể: thời hạn tiếp nhận và hẹn trả kết quả cho công dân được tính từ thời điểm tiếp nhận hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, tuy nhiên thời điểm bàn giao từ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa đến Văn phòng đăng ký không cùng thời điểm tiếp nhận, công dân đã nhận phiếu hẹn và theo đúng phiếu hẹn đến nhận kết quả. Do vậy, đề nghị bỏ quy định này. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1, khoản 2 Điều 18 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Tuyên Quang – STP:**   Đề nghị chỉnh sửa như sau: “Trường hợp nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Bộ phận Một cửa thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ thời điểm Văn phòng Đăng ký nhận hồ sơ do Bộ phận một cửa thuộc Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển đến”; Đồng thời chỉnh sửa cụm từ “Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa” thành “Bộ phận một cửa” để đảm bảo bao quát được đầy đủ trách nhiệm của UBND cấp xã, đồng thời ngắn gọn, tránh trùng lặp nội dung, vì theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/04/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính quy định: "3. Bộ phận Một cửa là tên gọi chung của Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính ..." . | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 18, điểm a khoản 2 Điều 19 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hải Dương:**   Tại Khoản 2, nên sửa thành: “Trường hợp nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Trung tâm phục vụ hành chính công thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ thời điểm Văn phòng Đăng ký nhận hồ sơ do Trung tâm phục vụ hành chính công chuyển đến”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 18 DTNĐ |  |
| 1. **Bộ Khoa học công nghệ, UBND tỉnh Bình Định – STP, UBND tỉnh Thanh Hóa – STP:**   Điểm b khoản 1 quy định về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin là “ …Trường hợp phải kéo dài thời gian để kiểm tra, cơ quan đăng ký thực hiện không quá 03 ngày làm việc, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này”. Tuy nhiên, đối với quy định này, Ban soạn thảo cần quy định cụ thể trong trường hợp nào thì cơ quan đăng ký được quyền kéo dài thời gian kiểm tra là 03 ngày làm việc để tránh tình trạng cơ quan đăng ký lợi dụng quy định này, tự ý kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 18 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đăk Nông – STP:**   Đề nghị tăng thời hạn giải quyết hồ sơ lên thành 02 ngày làm việc. |  | Không phù hợp với chính sách, yêu cầu về cải cách thủ tục hành chính.  DTNĐ cũng đã quy định trường hợp cần thiết phải kéo dài việc giải quyết hồ sơ thì thời hạn giải quyết hồ sơ có thể đến 03 ngày làm việc. |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Tại Điểm b Khoản 1, đối với trường hợp chủ đầu tư có nhiều giấy chứng nhận (dự án đầu tư) thì cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp, xóa thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án phân lô bán nền một cách hợp lý để cơ quan đăng ký có cơ sở thực hiện mà không thể quy định tương tự đối với trường hợp giải quyết hồ sơ có một giấy chứng nhận. |  | Không phù hợp với chính sách, yêu cầu về cải cách thủ tục hành chính.  DTNĐ cũng đã quy định trường hợp cần thiết phải kéo dài việc giải quyết hồ sơ thì thời hạn giải quyết hồ sơ có thể đến 03 ngày làm việc. |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bến Tre:**   Đề nghị sửa khoản 2 thành “Trường hợp nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp huyện, tỉnh thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ thời điểm Văn phòng Đăng ký nhận hồ sơ do Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả một cửa thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp huyện, tỉnh chuyển đến”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 18, điểm a khoản 2 Điều 19 DTNĐ. |  |
| **Điều 21.**  **Trả kết quả đăng ký, cung cấp thông tin** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   a) Quy định tại khoản 1 đối với trường hợp đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến thì kết quả đăng ký được trả bằng văn bản điện tử là chưa phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi như sau: “trả kết quả bằng bản giấy hoặc bản điện tử nếu pháp luật chuyên ngành có quy định”.  b) Đề nghị bỏ quy định tại khoản 4 vì đã được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều 19, khoản 3 Điều 26 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 19 DTNĐ, |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Khoản 1: Đề nghị bổ sung thêm hướng dẫn trường hợp hệ thống đăng ký trực tuyến bị lỗi, cơ quan đăng ký trả kết quả bằng gửi thư điện tử hoặc văn bản giấy đến người đăng ký.  b) Khoản 2: Đối với trường hợp trả kết quả bằng văn bản điện tử theo yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều này có tính vào phí dịch vụ khác không?  c) Khoản 4: Đề nghị xem lại nội dung này vì trùng với quy định tại Điều 5. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 19 DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 19. | a) Trường hợp hệ thống đăng ký trực tuyến không hoạt động thì cơ quan đăng ký cũng không thể trả được kết quả đăng ký. Do vậy, việc quy định là không khả thi. |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hải Dương:**   Tại Khoản 1, đề nghị, Bộ Tư pháp xem xét hướng dẫn cụ thể đối với nộp hồ sơ đăng ký trực tuyến theo yêu cầu, ngoài điều kiện đủ cơ sở dữ liệu, cơ sở hạ tầng để đảm bảo thực hiện còn bất cập là theo quy định thành phần hồ sơ nộp khi yêu cầu đăng ký có Giấy chứng nhận bản chính (tại Điều 40 của dự thảo Nghị định) và kết quả đăng ký phải xác nhận vào Giấy chứng nhận (theo quy định tại Điều 18, Điều 20 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Nếu trường hợp yêu cầu đăng ký trực tuyến trả kết quả bằng văn bản điện tử thì việc xác nhận kết quả vào Giấy chứng nhận sẽ không thực hiện được. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 19, khoản 3 Điều 26 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bến Tre:**   Đề nghị điều chỉnh khoản 3 thành: “Kết quả đăng ký, cung cấp thông tin vằng bản giấy có thể được trả tại trụ sở cơ quan đăng ký, tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp huyện, tỉnh hoặc qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định khác”. | Tiếp thu, thể hiện tại điểm a khoản 2 Điều 19 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bình Phước – STP:**   Điều chỉnh quy định tại đoạn 2 khoản 2 thành “…, người yêu cầu cung cấp thông tin không phải trả chi phí dịch vụ quy định tại Điều 10 Nghị định này” để phù hợp với quy định tại Điều 10 dự thảo Nghị định. |  | DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Tây Ninh – STP:**   Khoản 3: Đề nghị thay cụm từ “Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả” thành cụm từ “Bộ phận một cửa” vì Bộ phận một cửa là tên gọi chung, còn ở cấp tỉnh thì Bộ phận một cửa là Trung tâm Phục vụ hành chính công, không gọi là Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả (theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP). | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 18, điểm a khoản 2 Điều 19 DTNĐ. |  |
| **Điều 22.**  **Trường hợp đăng ký thay đổi** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 2 như sau: “…trường hợp gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì người yêu cầu đăng ký thay đổi phải bồi thường thiệt hại”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d khoản 2 Điều 9 DTNĐ. |  |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Điểm a khoản 1: Đề nghị Ban soạn thảo xem xét không quy định phải đăng ký thay đổi trong trường hợp thay đổi số giấy tờ xác định tư cách pháp lý của bên bảo đảm hoặc đề nghị có quy định riêng cụ thể và hướng dẫn đối với trường hợp này, có thể đưa trường hợp này vào ngoại lệ hoặc hướng dẫn tuân theo quy định khác của pháp luật có liên quan đã loại trừ các trường hợp này. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a, điểm e khoản 1 Điều 20 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm b, d khoản 1: Đề nghị làm rõ quy định “bổ sung tài sản bảo đảm mà các bên không xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới…”… để thống nhất trong quá trình áp dụng.  b) Điểm c khoản 1: Đề nghị bổ sung hướng dẫn về đăng ký rút bớt TSBĐ áp dụng với trường hợp Bên nhận bảo đảm đồng ý cho bên bảo đảm rút bớt một phần tài sản trong Hợp đồng bảo đảm mà các bên không ký Phụ lục sửa đổi vì Hợp đồng bảo đảm ban đầu đã có quy định về việc điều kiện Bên bảo đảm được rút bớt TSBĐ (Hiệp Hội Ngân hàng Việt Nam cũng có ý kiến tương tự).  Đồng thời đề nghị rà soát lại việc dẫn chiếu tới khoản 2 Điều 25. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm b khoản 1 Điều 20 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm g khoản 1 Điều 14, các điều 34, 41, 44, 48 DTNĐ. |  |
| 1. **VCCI:**   a) Bỏ Điểm a khoản 1 vì quy định này không hợp lý, có thể gây gia tăng thủ tục và cách áp dụng không thống nhất. Thay đổi số lượng giấy tờ không phản ánh thay đổi về tư cách pháp lý của các bên. Do đó, rất khó để xác định trường hợp nào số lượng giấy tờ trở thành tiêu chí tìm hiểu, cung cấp thông tin.  b) Bổ sung điều khoản về các trường hợp không phải đăng ký thay đổi để tăng tính chặt chẽ của quy định.  c) Xem xét lại tính thống nhất giữa các quy định về “rút bớt TSBĐ” giữa điểm c khoản 1, khoản 4 và khoản 3 Điều 25 Dự thảo vì không rõ trường hợp này phải thay đổi đăng ký hay là xoá đăng ký. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu sửa theo hướng chỉ quy định xoá một phần nội dung đã được đăng ký, bỏ các khoản điểm tại Điều 22, chỉ giữ lại khoản 3 Điều 25. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 20 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 20 DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 20, khoản 3 Điều 37, khoản 2 Điều 42, khoản 2 Điều 45, khoản 3 Điều 49 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND TP. Hải Phòng:**   Khoản 1 chưa bao quát được trường hợp thay đổi liên quan đến TSBĐ như: các bên thỏa thuận thay đổi hiện trạng tài sản do sửa chữa, cơi nới hoặc phá dỡ để xây mới hoặc biện động về TSBĐ do chia tách, hợp nhất, sáp nhập, biến động về TSBĐ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, xử lý một phần TSBĐ trong trường hợp kê biên,… Mặt khác, Điều 21 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP đã quy định cụ thể về các trường hợp biến động TSBĐ. Do đó, đề nghị chỉnh lý, bổ sung các trường hợp biến động tài sản cần đăng ký tại khoản 1 Điều 22 dự thảo cho thống nhất với quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm e khoản 1 Điều 20, điểm đ khoản 1 Điều 22, khoản 3, khoản 7, khoản 8 Điều 38 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Hà Nam – STP:**   Đề nghị bỏ nội dung “hoặc chưa đủ căn cứ xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan” tại điểm đ khoản 1 vì việc tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành đã có quy định thực hiện đồng thời thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản và thủ tục đăng ký thay đổi tài sản đã hình thành đã được quy định trong DTNĐ. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d khoản 1 Điều 20 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Tại Khoản 3, Khoản 5 quy định: “3. Trường hợp thay đổi thông tin khác trong nội dung đã được đăng ký không thuộc khoản 1 Điều này thì thực hiện đăng ký thay đổi theo yêu cầu.  5. Trường hợp đăng ký thay đổi đối với việc đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 62 Nghị định này.”  Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm cụm từ “đủ điều kiện ” vào sau cụm từ “…đăng ký khác …”. Vì nếu là nội dung thỏa thuận nghĩa vụ dân sự, Văn phòng đăng ký không có thẩm quyền để xác nhận theo quy định tạị Khoản 5, Điều 36 của dự thảo.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
|  | 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Tại Điểm b Khoản 1 và Khoản 4 quy định về trường hợp đăng ký thay đổi, đề nghị cơ quan soạn thảo quy định thêm trường hợp đối với trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm mà các bên ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung.  Theo quy định thành phần hồ sơ đăng ký thay đổi (rút bớt tài sản) và thành phần hồ sơ xóa đăng ký thế chấp có khác nhau (đăng ký thay đổi sẽ nộp thêm hợp đồng thay đổi), do đó, cơ quan soạn thảo cần quy định rõ thành phần hồ sơ và cách thể hiện trên giấy chứng nhận đối với trường hợp thay đổi do rút bớt tài sản và xóa đăng ký thế chấp tại quy định này. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1, khoản 4 Điều 20 DTNĐ. |  |
| **Điều 23.**  **Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị bỏ cụm từ “kèm theo kết quả chỉnh lý” tại khoản 1. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 21 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Khoản 1 Điều 23: Đề nghị bổ sung thời hạn thực hiện chỉnh lý và gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý cho người yêu cầu đăng ký (01 ngày). | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 21 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lạng Sơn:**   Khoản 1 về chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, bố cục lại khoản này để thuận tiện trong việc áp dụng như sau:  “1. Trường hợp sai sót sau khi chỉnh lý không làm thay đổi hoặc làm chấm dứt hiệu lực của việc đăng ký được thực hiện như sau:  a) Trường hợp cơ quan đăng ký phát hiện thông tin có sai sót trong nội dung.....  b) Trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện thông tin có sai sót trong nội dung.....”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 21 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Nghệ An - STP:**   Đề nghị bổ sung và viết đầy đủ là “2. Trường hợp thông tin có sai sót mà gây thiệt hại cho người yêu cầu đăng ký hoặc người có thẩm quyền, lợi ích hợp pháp liên quan thì cơ quan đăng ký chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại”. để quy định được chặt chẽ hơn. |  | DNTĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. Trách nhiệm của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin được quy định chung tại khoản 9 Điều 11 DTNĐ. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Khoản 3: Đề nghị điều chỉnh khoản này cho phù hợp vì việc hủy đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 26 là hủy theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài hoặc hủy do phát hiện có căn cứ từ chối theo quy định tại các điểm a, đ và e khoản 1 Điều 6 chứ không phải là hủy do thông tin đã đăng ký có sai sót. |  | DNTĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. Trách nhiệm của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin được quy định chung tại khoản 9 Điều 11 DTNĐ. |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Khoản 2: DTND quy định, cơ quan đăng ký không được yêu cầu bổ sung thành phần hồ sơ ngoài những thành phần hồ sơ đã được quy định nhưng lại bắt buộc cơ quan đăng ký phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thông tin sai sót mà gây thiệt hại cho người đăng ký hoặc người có quyền, lợi ích hợp pháp liên quan. Như vậy, cách xác định thông tin sai sót mà gây thiệt hại là như thế nào trong khi cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký thông tin theo Phiếu yêu cầu. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định để làm rõ nội dung này. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 21 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bến Tre:**   Đề nghị bổ sung mẫu yêu cầu cơ quan đăng ký thực hiện chỉnh lý thông tin sai sót tới cơ quan đăng ký. |  | Việc chỉnh lý sai sót do lỗi của cơ quan đăng ký không phải là thủ tục đăng ký, do đó không có mẫu cho trường hợp này. |
| **Điều 24.**  **Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký** | 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   a) Khoản 1: Đề nghị quy định rõ cách thức thực hiện việc chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký để thuận lợi trong việc thực hiện.  b) Khoản 3: Đề nghị điều chỉnh khoản này cho phù hợp vì việc hủy đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 26 là hủy theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài hoặc hủy do phát hiện có căn cứ từ chối theo quy định tại các điểm a, đ và e khoản 1 Điều 6 chứ không phải là hủy do thông tin đã đăng ký có sai sót. | a) Tiếp thu, DTNĐ hiện quy định chỉnh lý thông tin có sai sót do lỗi của người yêu cầu đăng ký là một trường hợp đăng ký thay đổi, thể hiện tại điểm đ khoản 1 Điều 20 DNTĐ và nội dung liên quan tại các điều về hồ sơ đăng ký thay đổi. | b) DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này |
| **Điều 25.**  **Các trường hợp xóa đăng ký** | 1. **Tòa án nhân dân tối cao, Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội:**   Đề nghị bổ sung quy định về thời hạn giải quyết hồ sơ xóa đăng ký. |  | Thời hạn thực hiện thủ tục đăng ký được quy định chung tại Điều 20 DTNĐ lấy ý kiến (Điều 18 DTNĐ). |
| 1. **Bộ Công thương:**   Khoản 1 quy định một trong những căn cứ xóa bảo đảm như sau: “TSBĐ không còn là TSBĐ do bị chia, tách thành nhiều tài sản; được hợp nhất, sáp nhập, trộn lẫn tạo thành tài sản mới mà tài sản hình thành thuộc quyền của chủ sở hữu mới và người này không có thỏa thuận với bên nhận bảo đảm về việc tiếp tục dùng tài sản mới hình thành để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, bổ sung trường hợp tài sản chuyển giao từ doanh nghiệp này sang doanh nghiệp khác theo chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền có gắn với hợp đồng bảo đảm. |  | Trường hợp này đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 DTNĐ gửi lấy ý kiến (điểm a khoản 1 Điều 20 DTNĐ). |
| 1. **Bộ Quốc phòng:**   a) Tiêu đề khoản 1, đề nghị cơ quan soạn theo nghiên cứu thay cụm từ “người yêu cầu đăng ký” bằng cụm từ “người yêu cầu xóa đăng ký” cho phù hợp với tiêu đề và nội hàm khoản này.  b) Khoản 4: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu việc Nghị định quy định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người yêu cầu đăng ký có phù hợp không? Hay trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu xảy ra thiệt hại) thuộc về các bên trong hợp đồng bảo đảm và được giải quyết theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng này? Do đó, nếu quy định trách nhiệm bồi thường thiệt hại như trong dự thảo Nghị định có thể sẽ trùng lặp, khó khăn cho việc xác định chủ thể cuối cùng có trách nhiệm bồi thường. Ngoài ra, đây là trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, phải căn cứ vào Điều 584 Bộ luật Dân sự. Do đó, phải làm rõ được tính có căn cứu theo luật định, nếu luật chưa quy định rõ thì Nghị định không quy định nội dung thuộc thẩm quyền điều chỉnh của Luật.  Trường hợp cơ quan chủ trì soạn thảo vẫn giữ lại khoản 4, để nâng cao trách nhiệm của các bên liên quan, đảm bảo tính dự phòng của Nghị định thì đề nghị nghiên cứu, sửa đổi khoản này như sau: “Trường hợp người đã yêu cầu đăng ký, người đã yêu cầu đăng ký thay đổi khi biết rõ có căn cứ quay định tại khoản 1 Điều này mà không thực hiện xóa đăng ký, gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì có thể phải bồi thường thiệt hại hoặc liên đới bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật”. |  | a) Người yêu cầu đăng ký được sử dụng chung cho người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu xóa đăng ký, người yêu cầu đăng ký thay đổi, … Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý theo hướng làm rõ hơn nội hàm của đăng ký, thể hiện tại khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4 DTNĐ.  b) Việc xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất thuê hàng năm mà người sử dụng đất đã thế chấp tài sản gắn liền với đất. Luật Đất đai chỉ quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất thuê hàng năm thì hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất chấm dứt mà chưa có đầy đủ cơ chế pháp lý để xử lý đối với trường hợp này. | Tiếp thu, thể hiện tại điểm e khoản 1 Điều 22 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   Điểm d khoản 1: dự thảo Nghị định quy định “Tài sản bảo đảm không còn là tài sản bảo đảm do … thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu mới…”, đối với các trường hợp tổ chức lại pháp nhân hoặc thừa kế cũng dẫn đến phát sinh một chủ thể mới. Điểm a Khoản 1 Điều 22 dự thảo quy định về trường hợp phải đăng ký thay đổi bao gồm “Thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do được thay thế hoặc được kế thừa do pháp nhân được tổ chức lại, được thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự…”. Theo quy định này, đối với pháp nhân được tổ chức lại hoặc trong trường hợp nhận thừa kế dẫn đến thay đổi bên bảo đảm thì chỉ cần thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi. Để đảm bảo giảm thiểu tối đa các thủ tục cho các bên khi tham gia giao dịch, đồng thời đảm bảo quyền của các TCTD liên quan đến thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ 3 đối với tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm tổ chức lại pháp nhân hoặc thừa kế (vấn đề phát sinh nằm ngoài tầm kiểm soát của các TCTD – Bên nhận bảo đảm), đề nghị xem xét điều chỉnh trường hợp “Tài sản bảo đảm không còn là tài sản bảo đảm do … thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu mới…” không bao gồm các trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22.  Bên cạnh đó trường hợp tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu mới phù hợp quy định pháp luật và chủ sở hữu đồng ý tiếp tục sử dụng tài sản này làm tài sản bảo đảm thì chỉ thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm, không thực hiện thủ tục xóa đăng ký. Đề nghị rà soát để quy định cho phù hợp. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm đ khoản 1 Điều 22 DNTĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Hà Nam – STP:**   Đề nghị bổ sung thêm một khoản (khoản 5) về trường hợp xóa đăng ký “Đối với trường hợp thực hiện thủ tục xóa mà có thay đổi thông tin về bên bảo đảm hoặc TSBĐ thì cơ quan đăng ký thực hiện luôn thủ tục xóa đăng ký mà không phải thực hiện đăng ký biến động đổi thông tin về bên bảo đảm hoặc TSBĐ trước khi xóa đăng ký”. |  | Trường hợp này đã được quy định điều chỉnh tại khoản 3 Điều 38 DTNĐ gửi lấy ý kiến. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 38. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   a) Khoản 1: Đề nghị nhập nội dung của điểm i vào điểm b để đảm bảo quy định được chặt chẽ.  b) Khoản 2 (điểm c): Đề nghị thay từ “luật” bằng từ “pháp luật” tại đoạn “Trường hợp khác mà theo quy định của luật….” để đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện.  c) Bổ sung một khoản quy định về việc chịu trách nhiệm của cơ quan đăng ký đối với trường hợp không thực hiện xóa đăng ký theo yêu cầu của người đăng ký để nâng cao ý thức trách nhiệm trong việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm. | a) Tiếp thu.  c) Đã được quy định tại điểm l khoản 1 Điều 12 DTNĐ gửi lấy ý kiến (điểm đ khoản 1 Điều 9 DTNĐ). | b) Xóa đăng ký liên quan đến hạn chế quyền dân sự, do đó phải được quy định bởi luật. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm m khoản 1 Điều 22. |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Điểm đ khoản 1 cần được quy định lại vì đối với trường hợp TSBĐ không còn là TSBĐ do bị chia, tách thành nhiều tài sản; được hợp nhất, sáp nhập, trộn lẫn tạo thành tài sản mới là đã thay đổi thông tin TSBĐ so với hồ sơ địa chính vì vậy cần thực hiện đăng ký biến động đất đai rồi thay đổi nội dung đăng ký.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | Trường hợp này đã được quy định điều chỉnh tại khoản 3 Điều 38 DTNĐ gửi lấy ý kiến. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 38. |
| 1. **UBND tỉnh Đăk Nông – STP:**   Đề nghị quy định dễ hiểu, rõ ràng hơn đối với các trường hợp tại điểm đ, e, h khoản 1. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm đ và điểm h khoản 1 Điều 22 DNTĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Đề nghị Ban soạn thảo bổ sung một khoản quy định về thời hạn giải quyết hồ sơ xóa đăng ký. |  | Thời hạn thực hiện thủ tục đăng ký được quy định chung tại Điều 20 DTNĐ lấy ý kiến (Điều 18 DTNĐ). |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Tại điểm m Khoản 1, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh lại như sau: “Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất là tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư” để đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020.  Tại Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định nội dung xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp chỉ quy định xóa đăng ký thế chấp mà chưa có quy định hướng dẫn thể hiện nội dung xác nhận trên giấy chứng nhận đối với trường hợp xóa một phần nội dung đã được đăng ký. Do đó, cơ quan soạn thảo cần có hướng dẫn bổ sung để thực hiện. |  | Quy định của DTNĐ là phù hợp với quy định của khoản 3 Điều 27, các quy định khác liên quan của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật đất đai. |
| 1. **UBND tỉnh An Giang:**   Điểm d khoản 1 dự thảo quy định trường hợp xóa đăng ký khi “TSBĐ không còn là TSBĐ do bị rút, bị thay thế, thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu mới, đã bị xử lý hoặc đã được cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý xong”.  Thực tế hiện nay có nhiều trường hợp tài sản đã được xử lý xong chỉ là một phần trong số tài sản đăng ký thế chấp (ví dụ: xử lý xong 01 thửa đất trên cùng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có từ 02 thửa đất trở lên hoặc tất cả thửa đất trên 01 giấy chứng nhận khi đăng ký thế chấp cùng lúc nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính trên 01 hồ sơ).  Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung quy định về trình tự, hồ sơ xóa đăng ký một phần tài sản đăng ký thế chấp đã xử lý xong hoặc đã bị cơ quan thi hành án kê biên trong trường hợp tài sản xử lý chỉ là một phần trong số tài sản đăng ký thế chấp. |  | Trường hợp này đã được quy định điều chỉnh tại điểm c khoản 1 Điều 22 DTNĐ gửi lấy ý kiến (điểm c khoản 1 Điều 20 DTNĐ). |
| **Điều 26.**  **Hủy việc đăng ký** | 1. **Bộ Quốc phòng:**   a) Khoản 1: Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung chủ thể có quyền đề nghị hủy đăng ký “tổ chức, cá nhân có lợi ích bị xâm phạm” cụ thể: “Cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy đăng ký khi nhận được yêu cầu của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, của tổ chức, cá nhân có lợi ích bị xâm phạm hoặc chủ động thực hiện việc hủy đăng ký khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:”. Thực tế cho thấy, có những giao dịch bảo đảm có nội dung trái pháp luật, bị tuyên vô hiệu, tuy nhiên, bên có lợi ích đối với TSBĐ lại không phải là một bên trong hợp đồng bảo đảm; đồng thời, các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền (Tòa án, trọng tài, cơ quan, tổ chức khác có thẩm quyền) lại không có văn bản đề nghị hủy đăng ký. Do đó, để có cơ sở bảo vệ quyền lợi của cá nhân, tổ chức có lợi ích bị xâm phạm bởi việc đăng ký giao dịch bảo đảm không đúng, cần bổ sung chủ thể này cũng là người có quyền đề nghị hủy đăng ký.  b) Khoản 3: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, ấn định rõ thời hạn mà cơ quan đăng ký có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hoặc niêm yết công khai kết quả hủy đăng ký, công bố trên công thông tin điện tử của cơ quan đăng ký hoặc của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 23 DTNĐ. | b) DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị gộp khoản 1 và khoản 2 thành một khoản. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 23 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Đề nghị bỏ nội dung theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 6 khỏi các trường hợp hủy đăng ký và sửa điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 thành: “Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện có căn cứ từ chối quy định tại các điểm a, đ khoản 1 Điều 6 Nghị định này”.  Đồng thời, đề nghị rà soát lại để quy định trường hợp nào sẽ hủy đăng ký theo điểm c khoản 1 và trường hợp nào hủy một phần nội dung đăng ký theo điểm c khoản 2 Điều này?  b) Đề nghị rà soát về đối tượng yêu cầu hủy việc đăng ký tại khoản 1, 2 để thống nhất với khoản 3 Điều 62. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 23 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 23 DTNĐ. |  |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   Việc hủy đăng ký biện pháp bảo đảm có ảnh hưởng rất lớn đến Bên nhận bảo đảm và Bên bảo đảm. Dự thảo quy định về việc hủy đăng ký sau khi cơ quan đăng ký nhận được văn bản của cơ quan thi hành án, cơ quan tố tụng gây rủi ro rất lớn cho TCTD (bị mất TSBĐ). Hơn nữa, khi huỷ đăng ký liên quan đến trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác trong trường hợp việc hủy đăng ký gây ra thiệt hại.  Do vậy, đề nghị Ban soạn thảo bỏ điểm e khỏi các trường hợp hủy đăng ký quy định tại điểm c Khoản 1 và điểm c Khoản 2 Điều 26 DTNĐ. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 23 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai–STP,VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai:**   Tại Khoản 3: Đối với trường hợp này, thành phần hồ sơ bao gồm những gì, có phải nộp hồ sơ qua bộ phận một cửa hoặc bưu điện hay không? Thời gian thực hiện trường hợp này là bao lâu? Cách thức trình bày như thế nào?. Theo quy định trên thì cơ quan đăng ký chỉ ghi vào sổ đăng ký, như vậy có thiếu sót không, vì khi thực hiện đăng ký Văn phòng đăng ký đã chứng nhận trên trang bổ sung giấy chứng nhận? | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 23 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đăk Nông – STP:**   a) Đề nghị bổ sung trường hợp hủy đăng ký đối với trường hợp cùng một chủ sử dụng, sở hữu tài sản, cùng một hợp đồng bảo đảm nhưng cơ quan đăng ký lại chứng nhận tại 02 phiếu yêu cầu.  b) Đề nghị bổ sung quy định về thủ tục hủy đăng ký. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 23 DTNĐ. | a) Trường hợp đăng ký bằng bản giấy, việc chứng nhận trùng lặp chỉ phát sinh hậu quả khi chứng nhận trùng lặp trên Sổ Đăng ký. Tuy nhiên, trường hợp này có thể xảy ra có thể xảy ra trong trường hợp đăng ký trực tuyến, Điều 56 DTNĐ gửi lấy ý kiến (Điều 51 DTNĐ) đã điều chỉnh về trường hợp này đối với động sản (không phải tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung). Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung được đăng ký trực tuyến thì thực hiện theo quy định pháp luật về hệ thống thông tin đất đai, về hệ thống đăng ký trực tuyến đối với tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung. |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Điểm a Khoản 3 quy định, hủy việc đăng ký ngoài việc Thông báo hủy việc đăng ký theo Mẫu số 32 của cơ quan đăng ký thì còn phải thể hiện việc hủy, việc đăng ký trên giấy chứng nhận. Do đó, cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định hướng dẫn nội dung thể hiện nội dung xác nhận trên giấy chứng nhận. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp tại khoản 2 Điều 23 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Sóc Trăng:**   Dự thảo Nghị định quy định về việc hủy đăng ký nhưng không quy định trong trường hợp kết quả đăng ký bảo đảm bị hủy không đúng theo quy định của pháp luật thì phương thức giải quyết như thế nào. Đề nghị Bộ Tư pháp nghiên cứu, xem xét đối với nội dung này. |  | Điểm l khoản 1 Điều 12 DTNĐ gửi lấy ý kiến đã quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin trong trường hợp không thực hiện đúng thủ tục, thẩm quyền, thời hạn,… Theo đó, trường hợp cơ quan đăng ký hủy đăng ký không đúng quy định pháp luật mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trên cơ sở ý kiến góp ý, quy định này đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 9 Điều 11. |
| **Điều 27.**  **Cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký** | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Hiện nay, việc cấp bản sao đã được quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch, do đó, đề nghị rà soát lại quy định này để đảm bảo tính thống nhất. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại Điều 24 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Tuyên Quang – STP:**   Khoản 4: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung nội dung quy định khi người yêu cầu đăng ký có đề nghị cơ quan đăng ký cấp văn bản xác nhận về việc biện pháp bảo đảm đã được đăng ký hoặc TSBĐ đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký về phương thức thực hiện và thời hạn thực hiện, vì tại Điều 10 dự thảo chỉ quy định về thực hiện dịch vụ trong đăng ký, cung cấp thông tin. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 24 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Thanh Hóa – STP:**   Đề nghị bổ sung quy định về việc cấp bản sao điện tử. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 1, khoản 3 Điều 24 DTNĐ. |  |
| **Điều 28.**  **Phí trong đăng ký, cung cấp thông tin, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung rõ thời điểm nộp phí là thời điểm nộp đơn yêu cầu đăng ký để đảm bảo thuận lợi trong quá trình thực hiện. |  | Việc người yêu cầu đăng ký không nộp phí đăng ký là một căn cứ từ chối đăng ký, quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 DTNĐ gửi lấy ý kiến (điểm l khoản 1 Điều 17 DTNĐ hiện tại). Do vậy, không cần thiết quy định thời điểm nộp phí. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát theo hướng bỏ quy định tại điều này vì pháp luật về phí, lệ phí đã quy định hoặc trường hợp giữ quy định tại Điều này thì cần sửa đổi, bổ sung như sau:  “Điều 28. Chi phí trong cung cấp dịch vụ đăng ký, cung cấp thông tin, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm  Khi có yêu cầu cung cấp dịch vụ đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin, yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký, yêu cầu cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm thì người yêu cầu phải nộp phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí về đăng ký giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại Điều 30 Nghị định này và các khoản giá dịch vụ theo quy định của pháp luật.” | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 12 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Tài chính:**   Điểm 2, điểm 8 và điểm 10 Mục XII Phần A Phụ lục số 01 Danh mục phí, lệ phí ban hành kèm theo Luật Phí và lệ phí quy định về phí đăng ký, cung cấp thông tin, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm thuộc thẩm quyền quy định của Bộ Tài chính và Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh, không thuộc thẩm quyền của Chính phủ. Đồng thời, Bộ luật Dân sự và các Luật liên quan không giao Chính phủ hướng dẫn về phí đăng ký, cung cấp thông tin, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.  Vì vậy, đề nghị Bộ Tư pháp bỏ quy định tại Điều này.  **(Ý kiến tương tự đối với Điều 30 DTNĐ).** | . | DTNĐ chỉ quy định về cách thức nộp phí, trường hợp không phải nộp phí để đảm bảo thuận tiện cho việc áp dụng, không hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí đăng ký nên không trái quy định của Luật Phí và lệ phí.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại Điều 12. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm a khoản 2 Điều 12 dự thảo Nghị định quy định cơ quan đăng ký có nhiệm vụ cung cấp thông tin gồm: “công khai thông tin” và “cung cấp thông tin”. Do đó, đề nghị quy định rõ việc thu phí cung cấp thông tin không áp dụng đối với các thông tin thuộc nhiệm vụ phải công khai của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.  b) Dự thảo quy định về việc thu phí trong trường hợp “cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm” tuy nhiên dự thảo chưa quy định về việc “cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm” mà chỉ có “cấp tài khoản đăng ký trực tuyến” quy định tại Điều 33. Nếu hai trường hợp này là một thì đề nghị có quy định thống nhất trong toàn bộ dự thảo để tiện tham chiếu và thực hiện. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 12 DTNĐ. | b) Việc cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm sẽ được thực hiện theo trình tự riêng do Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp, cơ quan có thẩm quyền khác cấp theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức, cơ quan, người có thẩm quyền nên không được quy định cụ thể tại DTNĐ. |
| 1. **UBND tỉnh Tuyên Quang – STP, Bình Định - STP:**   Điều này chưa đề cập đến nội dung cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký, vì vậy đề nghị bổ sung, chỉnh sửa như sau: “Phí trong đăng ký, cung cấp thông tin, cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm” để đảm bảo đầy đủ, chính xác”. | Tiếp thu, thể hiện tại Điều 12 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Đề nghị bổ sung quy định việc thu phí đối với đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Chương IV. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về đăng ký khác, trừ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm được xác định là một trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm. |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm đối với trường hợp cơ quan đăng ký chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | DTNĐ đã điều chỉnh về trường hợp này đối với động sản (không phải tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung). Đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung trong trường hợp được đăng ký trực tuyến thì thực hiện theo quy định pháp luật về hệ thống thông tin đất đai, theo quy định pháp luật về hệ thống đăng ký trực tuyến đối với tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 3 Điều 26. |
| 1. **UBND tỉnh Đồng Nai:**   Nội dung chỉ quy định việc nộp phí trong đăng ký, cung cấp thông tin, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm, trong khi đó tại Điều 10 dự thảo Nghị định có quy định đến trách nhiệm chi trả chi phí (giá) cho việc được cung cấp dịch vụ. Tuy nhiên, dự thảo chưa quy định cụ thể nội dung nào trả phí, nội dung nào trả giá cung cấp dịch vụ, cũng không giao cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn nội dung này, do đó, đề nghị quy định nội dung về phí về giá dịch vụ của công việc cụ thể, rõ ràng tránh trường hợp cùng làm một nội dung như giá chồng phí. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Hậu Giang – STP:**   Đề nghị bổ sung danh mục phí khi người sử dụng đất đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Trong đó, đề nghị quy định mức thu phí thu đơn vị tính/giấy chứng nhận (Lý do: Người sử dụng đất khi thực hiện giao dịch bảo đảm lập 01 hợp đồng cho nhiều Giấy chứng nhận, đặc biệt đối với đất khu dự án).  (VPĐKĐĐ tỉnh Hậu Giang cũng có ý kiến tương tự) |  | Nội dung này đã được quy định tại Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29/11/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. |
| **Điều 29.**  **Phương thức thanh toán phí** | 1. **Tòa án nhân dân tối cao, UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Điều 28 dự thảo Nghị định quy định về 04 loại phí: Phí đăng ký, phí cung cấp thông tin, phí cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký và phí cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, Điều 29 Dự thảo chỉ quy định về phương thức thanh toán phí của hai loại phí là phí đăng ký và phí cung cấp thông tin. Vậy 02 loại phí còn lại sẽ được thanh toán bằng phương thức nào, đề nghị Ban soạn thảo bổ sung cho phù hợp. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 12 DTNĐ. |  |
| **Điều 30.**  **Không phải nộp phí, hoàn phí đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị bỏ quy định tại khoản 5 vì các công việc, chi phí do đơn vị cung cấp dịch vụ đã thực hiện hoàn thành theo yêu cầu của người đăng ký. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 13 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Tuyên Quang – STP:**   Khoản 4, 5 có nội dung quy định “hoàn lại phí”, “trả lại phí”. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa tiêu đề của điều luật cho thống nhất với nội dung của điều luật. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 13 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   a) Tên của Điều 30 là “Không phải nộp phí, hoàn phí đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm” nhưng nội dung Điều 30 chưa quy định về những trường hợp không phải nộp phí, hoàn phí cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm. Do đó, đề nghị cơ quan dự thảo bổ sung quy định về những trường hợp không phải nộp phí, hoàn phí.  b) Khoản 5: Đề nghị nghiên cứu lại nội dung khoản này. Vì quy định của khoản này chỉ phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 và trường hợp từ chối đăng ký do không thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6. Việc hủy đăng ký theo quy định tại điểm a và trường hợp quy định tại các điểm đ và e khoản 1 Điều 6 là hủy trên cơ sở các văn bản của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hợp đồng bảo đảm đã được đăng ký (biện pháp bảo đảm đã được thực hiện và nguyên nhân hủy không phải do lỗi của cơ quan đăng ký). Do đó, việc trả lại phí đăng ký trong những trường hợp này là không phù hợp. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 13 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đắk Lắk:**   Theo Điều 3 Dự thảo, đăng ký giao dịch bảo đảm, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm và trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm là 03 nội dung khác nhau. Điều 30 Dự thảo quy định *“không phải nộp phí, hoàn phí đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm”* nhưng nội dung tại khoản 1 lại quy định về trao đổi thông tin là chưa thống nhất với phạm vi xác định tại tên gọi của Điều. Do đó, đề nghị nghiên cứu, xác định lại cho thống nhất. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 13 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Tại Khoản 5: “Người yêu cầu đăng ký được cơ quan đăng ký trả lại phí đăng ký trong trong trường hợp hủy việc đăng ký, trừ trường hợp hủy một phần nội dung đã được đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này.”  Đối với trường hợp này đề nghị quý cơ quan soạn thảo có văn bản hướng dẫn cụ thể. Vì khi thực hiện thu phí xong, cơ quan đăng ký sễ nộp vào Kho bạc Nhà nước, và để rút lại tiền và trả lại phí cần có sự phối hợp của nhiều cấp chính quyền và cơ quan chuyên môn.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 13 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Bạc Liêu:**   Đề nghị chỉ miễn phí đăng ký biện pháp bảo đảm đối với hộ ngheo, hộ gia đình có công với cách mạng theo quy định của Luật Phí, lệ phí; không miễn phí đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn. Do vơ quan đăng ký là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hiện nay là đơn vị tự đảm bảo về chi phí hoạt động nên không có kinh phí để chi trả lương cho cán vộ và vật tư, văn phòng phẩm, … để thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm.  Trường hợp miễn phí đăng ký biện pháp bảo đảm về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn, đề nghị cơ quan soạn thảo quy định cụ thể miễn phí đối với trường hợp nào. Đồng thời, đề nghị ngân sách hỗ trợ kinh phí này cho cơ quan đăng ký là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chi trả lương cho người lao động và vật tư, văn phòng phẩm thực hiện công việc này. | Tiếp thu một phần và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 13 DTNĐ. | Trường hợp miễn phí đăng ký biện pháp bảo đảm về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn thực hiện theo quy định của Nghị định số 55/2015/NĐ-CP. |
| **Điều 31. Hoạt động của hệ thống đăng ký trực tuyến** | 1. **VCCI:**   Đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc bổ sung hướng dẫn: trường hợp cần hỗ trợ về sử dụng hệ thống đăng ký trực tuyến, cá nhân, tổ chức liên hệ với đơn vị nào. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. Bên cạnh đó, thông tin liên hệ về cơ quan hỗ trợ về sử dụng hệ thống đăng ký trực tuyến cũng không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| **Điều 33.**  **Cấp tài khoản đăng ký trực tuyến** | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Điều 33 khoản 2: Đề nghị xem lại sự cần thiết của quy định “trường hợp chi nhánh hoặc tổ chức khác của pháp nhân yêu cầu cung cấp tài khoản đăng ký trực tuyến thì phải cung cấp căn cứ về việc yêu cầu này phù hợp với điều lệ của pháp nhân”. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định liên quan đến vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Điện Biên:**   Khoản 1: Đề nghị quy định rõ “Người yêu cầu cấp tài khoản đăng ký trực tuyến có nghĩa vụ kê khai đầy đủ, chính xác thông tin cần phải có để được cấp tài khoản” để thuận lợi cho người có yêu cầu cấp tài khoản đăng ký trực tuyên khi nghiên cứu quy định của pháp luật trước khi thực hiện. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 25 DTNĐ. |  |
| **Điều 34.**  **Nghĩa vụ của người được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   **Quy định** *“Người được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến …* ***không được xâm phạm quyền về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật****”.*  VKSNDTC thấy rừng, việc quy định nghĩa cụ này là không cần thiết vì thông tin này thuộc về cá nhân của người được cấp tài khoản. Do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo bỏ nội dung này. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| **Điều 35.**  **Thủ tục đăng ký trực tuyến** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao, UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP:**   Đề nghị chuyển nội dung giải thích về “Văn bản điện tử” tại khoản 2 về Điều 3 để đảm bảo phù hợp. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Thanh Hóa – STP:**   Đề nghị bổ sung quy định về thời gian tiếp nhận hồ sơ trực tuyến là bao nhiều giờ, kể từ thời điểm tổ chức, cá nhân gửi hồ sơ lên hệ thống đăng ký trực tuyến. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 26 DTNĐ. |  |
| **Điều 36.**  **Các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Đề nghị cân nhắc việc ghi nhận đối với căn hộ lưu trú (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và nhà ở kết hợp kinh doanh do chưa có khung pháp lý rõ ràng trong Luật Đất đai năm 2013 hay Luật Nhà ở năm 2014. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 27 DTNĐ. |  |
| 1. **Bộ Xây dựng:**   Khoản 1 quy định đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm: thế chấp tài sản gắn liền với đất; thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư khác có sử dụng đất, cho thấy nội dụng quy định về “thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở” được quy định 02 lần. Vì vậy, đề nghị quy định lại về nội dung này. |  | Quy định của DTNĐ là phù hợp, để nhằm bao quát dự án đầu tư xây dựng nhà ở (ví dụ: nhà ở chung cư), dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải nhà ở (như: công trình thương mại, dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc;…) và dự án đầu tư khác có sử dụng đất (như: dự án nông nghiệp, dự án trồng rừng,…). Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 27 DTNĐ. |
| 1. **UB Quản lý vốn Nhà nước tại DN:**   Đề nghị bỏ điểm i, điểm k khoản 1 vì đăng ký thay đổi nội dung đăng ký và xóa đăng ký biện pháp bảo đảm không phải là trường hợp đăng ký bảo đảm. Đề nghị rà soát lại khoản 3 và khoản 4 Điều 45, khoản 3 và khoản 4 Điều 49 DTNĐ với lý do nêu trên. |  | Nội dung này kế thừa quy định về trường hợp đăng ký của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP. Theo đó, đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký và xóa đăng ký được xem là thuộc trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý theo hướng làm rõ hơn nội hàm của đăng ký, thể hiện tại khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4 DTNĐ. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Đề nghị bổ sung nguyên tắc thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản, công trình hiện có và tài sản, công trình hình thành trên tương lai trên cùng 1 thửa đất (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự).  b) Điểm h khoản 1: Dự thảo Nghị định quy định về “Bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bảo lưu quyền sử dụng đất; mua bán tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bảo lưu quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất” thuộc một trong những trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, biện pháp bảo đảm này chưa được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai hiện hành nên đề nghị không nên quy định tại dự thảo.  c) Khoản 4: Đề nghị viết rõ theo hướng nguyên tắc này áp dụng trong trường hợp đăng ký thế chấp cùng một tài sản bảo đảm.  Hiện tại đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai do Văn phòng đăng ký đất đai quản lý (không có tra cứu trực tuyến), đăng ký thế chấp quyền tài sản do trung tâm giao dịch bảo đảm quốc gia quản lý (có tra cứu trực tuyến). Với TCTD khi nhận thế chấp quyền tài sản từ dự án có công cụ nào để xác định chính xác tài sản đó đã được/chưa được Chủ đầu tư thế chấp (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự).  d) Khoản 5: Quy định này chưa rõ ràng và chưa phù hợp, có thể dẫn tới cách hiểu không đăng ký bảo đảm trong trường hợp thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ ba. Trong khi nội dung này đã được quy định rõ tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 21/2021/NĐ-CP.  đ) Đề nghị bổ sung hướng dẫn xử lý cụ thể đối với trường hợp thông tin về bên bảo đảm trên hồ sơ pháp lý có sự khác biệt với thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu trước thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm. Hiện dự thảo mới quy định đối với trường hợp sau thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự). | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 6 Điều 27 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 27 DTNĐ.  d) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 5 DNTĐ.  đ) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 7 Điều 27, khoản 1 Điều 38 DTNĐ. | c) DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Khoản 3 quy định “trường hợp đăng ký thế chấp bằng căn hộ lưu trú (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại” thì áp dụng quy định về đăng ký thế chấp nhà ở theo điểm b Khoản 1 Điều 36 dự thảo. Đối với các loại hình condotel, officetel, việc đăng ký biện pháp được quy định thực hiện tương tự nhà ở vẫn chưa giải quyết được về mặt nội dung vì chưa có văn bản quy phạm pháp luật quy định cụ thể về các loại hình condotel, officetel. Vì vậy, cần xem xét bổ sung theo hướng chấp thuận đăng ký nếu Bên thế chấp có căn cứ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu (hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư...).  b) Khoản 5: Quy định không chấp nhận việc đăng ký giao dịch bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ ba tại khoản này không hợp lý và có khả năng xảy ra tranh chấp, mâu thuẫn với quy định pháp luật, cụ thể:  - Về mặt thực tiễn: Hiện nay, nhu cầu và thực tế phát sinh về việc một bên dùng tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác là rất lớn. Nếu quy định mới không thừa nhận nội dung này có thể dẫn đến nhiều tranh chấp kéo dài liên quan đến việc dùng tài sản bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba.  - Về mặt pháp lý: Dự thảo nêu trên đã hạn chế quyền đăng ký giao dịch bảo đảm của các bên đã được luật định, cụ thể: Khoản 1 Điều 298 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Biện pháp bảo đảm được đăng ký theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật”; Khoản 2 Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký”; Khoản 3 Điều 4 Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: “Trường hợp chủ sở hữu tài sản và bên nhận bảo đảm thỏa thuận dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác thì áp dụng quy định về cầm cố tài sản, thế chấp tài sản.”. Như vậy, Pháp luật đã công nhận việc chủ sở hữu tài sản được dùng tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác thì cùng cần cho phép đăng ký bảo đảm cho giao dịch  Theo đó, quy định nêu trên đã tước quyền thỏa thuận về việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ ba, mâu thuẫn với nguyên tắc một tài sản được bảo đảm nhiều nghĩa vụ và có khả năng dẫn đến tranh chấp trong tương lai do các bên không xác định được thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng để xác lập thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm (Điều 308 Bộ luật Dân sự 2015). Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung tại Khoản 5 Điều 36 dự thảo Nghị định. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 27 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 5 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Lào Cai – STNMT:**   a) Sửa đổi tại Điểm b, Khoản 1, Điều 36 “Thế chấp nhà ở” thành “Thế chấp tài sản gắn liền với đất” .  b) Đề nghị bỏ điểm d, khoản 1, Điều 36 "Thế chấp tài sản khác gắn liền với đất".  Lý do đề nghị sửa đổi và bãi bỏ nội dung nêu trên để phù hợp với tiêu đề theo khoản 1 Điều 40 của dự thảo Nghị định này và theo theo quy định tại Điều 104 của Luật đất đai cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất.  c) Đề nghị sắp xếp lại theo thứ tự từ trên xuống dưới của Khoản 1 Điều 36 như sau:  - Thế chấp quyền sử dụng đất;  - Thế chấp tài sản gắn liền với đất;  - Thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất;  - Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư khác có sử dụng đất;  - Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;  - Thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai  - Bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bảo lưu quyền sử dụng đất; mua bán tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bảo lưu quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất.  Biện pháp bảo đảm này được đăng ký trong trường hợp Luật Đất đai có quy định;  - Đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký;  - Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.” | a) b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 DTNĐ  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang – STNMT, STP:**   Tại điểm k, khoản 1 đề nghị sửa lại cụm từ “Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” thành “Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d khoản 1; điểm c khoản 2 Điều 27 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hải Dương:**   Tại Điểm h, khoản 1 đề nghị xem xét cụ thể của Luật Đất đai để quy định hay không đối với trường hợp này. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 27 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Hà Nam – STP:**   Đề nghị bỏ khoản 2 vì DTNĐ đã có quy định hồ sơ cụ thể đối với từng thủ tục đăng ký bảo đảm.  **VPĐKĐĐ tỉnh Sơn La:** Đề nghị bỏ điểm a khoản 2. | Tiếp thu. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An:**   Điểm a khoản 2: đề nghị bổ sung thêm: Tài sản gắn liền với đất là ***nhà ở*** hình thành trong tương lai (theo quy định tại điểm b, khoản 2 điều 118 Luật nhà ở năm 2014 không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận) | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm a khoản 2 Điều 27 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   Tại Khoản 3: Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ chú thích “condotel, officetel” cho phù hợp với quy định về sử dụng ngôn ngữ trong văn bản tại khoản 1, khoản 2 Điều 69 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 5 Điều 27 DNTĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   a) Điểm b, khoản 1: Trường hợp:“Thế chấp nhà ở”. Nhà ở là tài sản gắn liền với đất vì vậy cần ghi cụ thể là:“ thế chấp tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp là nhà ở”.  Ngoài ra, quy định này chưa bao quát được hết các tài sản gắn liền với đất trên thực tế. Do đó đề nghị Ban soạn thảo sửa đổi khoản 1 Điều 36 theo hướng “Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng thuộc dự án bất động sản; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất”.  b) Điểm d, khoản 1: “Thế chấp tài sản khác gắn liền với đất”. Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ về “tài sản khác” đối với trường hợp “Thế chấp tài sản khác gắn liền với đất” vì tùy từng trường hợp cụ thể mà thuộc thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký mới có thể chứng nhận đăng ký.  c) Khoản 2:“Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này phải có Giấy chứng nhận, trừ các trường hợp sau đây: a) Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; b) Dự án đầu tư có sử dụng đất; c) Trường hợp khác theo quy định của luật.”  Văn phòng đăng ký chỉ thực hiện đăng ký cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, vì vậy nếu không có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký sẽ không có căn cứ để chứng nhận đăng ký.  Vì vậy, đề nghị quý cơ quan soạn thảo bổ sung thêm thành phần hồ sơ đối với các trường hợp này phải có thêm: “bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư.”.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) | a) b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm b khoản 1, khoản 4 Điều 27 DTNĐ. | c) Nội dung về giấy tờ, tài liệu cần có, bao gồm cả Giấy chứng nhận, Quyết định giao đất, cho thuê đất được cấp cho chủ đầu tư trong trường hợp thế chấp dự án đầu tư có sử dụng đất đã được quy định cụ thể tại các điều về hồ sơ đăng ký tại DTNĐ (Điều 29. Điều 32…). |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Điểm c và điểm g khoản 1:  Tại Điều 18 Thông tư số 23/2014/BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ghi Thế chấp bằng... (ghi tên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại... (ghi tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp) theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký);”  Để tránh tình trạng một dự án đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chủ đầu tư vừa thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đồng thời với thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì cơ quan soạn thảo cần quy định cụ thể trong Dự thảo: Chủ đầu tư chỉ được chọn 01 trường hợp vì thực tế đã xảy ra tình trạng này do việc thực hiện ở 02 cơ quan đăng ký khác nhau là Văn phòng Đăng ký đất đai (đối với trường hợp có Giấy chứng nhận) và Cục Đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm (đối với trường hợp Quyết định giao đất thực hiện dự án nhà ở). Bên cạnh đó, cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định hướng dẫn thể hiện nội dung xác nhận trên giấy chứng nhận đối với thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 7 Điều 27 và khoản 5 Điều 38 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Đồng Nai:**   Điểm c khoản 2 quy định “Trường hợp khác theo quy định của luật”, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định nội dung này rõ hơn theo hướng, nêu cụ thể luật áp dụng (Luật Đất đai) hoặc quy định thành “Trường hợp khác theo quy định của pháp luật”. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Tây Ninh – STP:**   Theo quy định của Luật Nhà ở thì đối với trường hợp nhà ở đã được sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được xác định là tài sản hình thành trong tương lai, đồng thời cũng không thế chấp được do không đủ điều kiện để tham gia giao dịch. Tuy nhiên, hiện loại nhà ở này trên thực tế tồn tại rất nhiều và người dân có nhu cầu được thế chấp. Vì vậy, đề nghị bổ sung quy định về việc đăng ký biện pháp bảo đảm loại nhà ở đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận. | Tiếp thu và điều chỉnh phù hợp, thể hiện tại điểm b khoản 2 Điều 27 DTNĐ. |  |
| **Điều 37.**  **Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chưa có Giấy chứng nhận** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Khoản 2 Điều 37 có nội dung về từ chối đăng ký; do vậy, đề nghị chuyển nội dung này sang Điều 6 “Từ chối đăng ký” để đảm bảo phù hợp. |  | Quy định tại khoản 2 Điều 37 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 3 Điều 38 DTNĐ) quy định việc Văn phòng Đăng ký đất đai không yêu cầu đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký biện pháp bảo đảm khi thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận, không điều chỉnh việc đăng ký thay đổi, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm nên không thuộc trường hợp từ chối đăng ký. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị bỏ khổ cuối của khoản 2 vì trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai đã trả hồ sơ và thông báo cho người sử dụng đất biết lý do. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Khoản 1: Hiện nay tại Khoản 1 Điều 37 dự thảo Nghị định quy định về việc đăng ký biện pháp bảo đảm đồng thời với thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.  Đề nghị không yêu cầu đồng thời nộp hồ sơ chứng nhận sở hữu tài sản khi đăng ký tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận mà tài sản này không phải nhà ở và pháp luật liên quan không bắt buộc phải có giấy chứng nhận sở hữu mới được thực hiện giao dịch để đáp ứng yêu cầu thực tế việc Tài sản gắn liền với đất (trừ nhà ở) đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận sở hữu vẫn được phép chuyển nhượng, mua bán theo quy định của pháp luật mà không bắt buộc phải thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu trước khi thực hiện, nhưng khi sử dụng làm TSBĐ hiện dự thảo Nghị định đang quy định phải thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản đồng thời với việc đăng ký.  Đồng thời để tránh hiểu nhầm khi có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm đối với Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, đề nghị điều chỉnh thành: “Trường hợp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc diện phải đăng ký nhưng chưa có Giấy chứng nhận mà có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm thì phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đó (trừ trường hợp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật khác liên quan.”  Bên cạnh đó, đề nghị rà soát thêm quy định này, vì hiện nay có nhiều trường hợp hộ gia đình đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định trong nhiều năm nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu hoặc trường hợp các dự án mà chủ đầu tư đã bàn giao nhà nhưng trong quá trình làm Giấy chứng nhận… Việc yêu cầu phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận xong mới được đăng ký biện pháp bảo đảm sẽ có thể ảnh hưởng lớn đến các nhu cầu vay vốn của các đối tượng này.  b) Khoản 3: Đối với tài sản gắn liền với đất không thuộc diện phải đăng ký và chưa đăng ký, việc Văn phòng Đăng ký từ chối đăng ký chưa đảm bảo quyền lợi của các bên. Đề nghị xem lại quy định này.  Mặt khác hiện nay khoản 2 Điều 10 Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định: Trường hợp tài sản gắn liền với đất là tài sản pháp luật không quy định phải đăng ký và cũng chưa được đăng ký theo yêu cầu mà chủ sở hữu và bên nhận bảo đảm thỏa thuận dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì quyền, nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự). | a) b) Tiếp thu, thể hiện tại điểm b khoản 2 Điều 27, Điều 33 DTNĐ. | DTNĐ quy định nộp đồng thời hồ sơ để tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong thực hiện thủ tục. Trường hợp này văn phòng đăng ký thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, đăng ký biến động xong mới thực hiện thủ tục đăng ký. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   Khoản 1: Đề nghị Ban soạn thảo cho phép đăng ký thế chấp cả quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất mà không bắt buộc phải thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trước. Trường hợp giữ nguyên như dự thảo, đề nghị Ban soạn thảo sửa điều khoản trên thành: “Trường hợp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc diện phải đăng ký nhưng chưa có Giấy chứng nhận mà có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm thì phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đó (trừ trường hợp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) …” vì tài sản gắn liền với đất (trừ nhà ở) đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận sở hữu vẫn được phép chuyển nhượng, mua bán theo quy định của pháp luật mà không bắt buộc phải thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu trước khi thực hiện. | Tiếp thu, thể hiện tại điểm b khoản 2 Điều 27, Điều 33 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang–STNMT, Gia Lai – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An, Hà Tĩnh, Gia Lai:**   Việc quy định lồng ghép đăng ký cấp GCNQSDĐ cùng với đăng ký biện pháp bảo đảm là không phù hợp vì theo quy định của pháp luật đất đai khi cấp GCNQSDĐ, cấp đổi, đăng ký thay đổi thông tin, cấp bổ sung tài sản thì người sử dụng đất được cấp mới GCNQSDĐ dẫn đến thông tin địa chính thửa đất, diện tích thửa đất, thông tin về số phát hành GCNQSDĐ (số seri)... sẽ không phù hợp với thông tin địa chính thửa đất, diện tích thửa đất, thông tin về số phát hành GCNQSDĐ (số seri) ... trong Hợp đồng thế chấp đã ký kết (Khi nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm đã phải có Hợp đồng thế chấp).  Do vậy đề nghị xem xét không thực hiện lồng ghép nộp hồ sơ cấp GCNQSDĐ, đăng ký thay đổi thông tin, thay đổi tài sản, đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất với thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc cần có hướng dẫn cụ thể việc chuyển tiếp nội dung bảo đảm, việc xử lý thông tin số phát hành GCNQSDĐ trong Hợp đồng thế chấp đã nộp.  Ý kiến tương tự đối với Điều 38. |  | DTNĐ quy định nộp đồng thời hồ sơ để tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong thực hiện thủ tục. Trường hợp này văn phòng đăng ký thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, đăng ký biến động xong mới thực hiện thủ tục đăng ký. |
| 1. **UBND tỉnh Nghệ An – STP:**   a) Khoản 1 đề nghị bổ sung đầy đủ là “1. Trường hợp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc diện phải đăng ký nhưng chưa có giấy chứng nhận mà có yêu cầu đăng ký biện phải bảo đảm thì phải thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đó theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác liên quan”.  b) Khoản 2: Đề nghị không quy định việc nộp đồng thời hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu và hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm. |  | a) Ý kiến góp ý không có khác biệt về nội dung so với DTNĐ.  b) DTNĐ quy định nộp đồng thời hồ sơ để tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong thực hiện thủ tục. Trường hợp này văn phòng đăng ký thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu, đăng ký biến động xong mới thực hiện thủ tục đăng ký. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   Tại Khoản 2: đề nghị bổ sung quy định “Đối với tài sản trên đất là nhà ở thì phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận” vào trước cụm từ “Trường hợp người yêu cầu đăng ký...”. cho phù hợp theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 6 Điều 38 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ TP.Cần Thơ:**   Khoản 1: Đề nghị bổ sung quy định đối với “trường hợp tài sản hình thành trong tương lai là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân chưa hình thành và chưa được chứng nhận” để có cơ sở thực hiện. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm b khoản 2 Điều 27DTNĐ. |  |
| **Điều 38.**  **Thay đổi thông tin về bên bảo đảm, về TSBĐ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất** | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Khoản 1: Thủ tục này có thể thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm không?  b) Điểm a khoản 1: Đề nghị xem xét bổ sung quy định về thủ tục, hồ sơ với trường hợp Hợp đồng thế chấp có thỏa thuận việc tài sản xây mới sẽ trở thành tài sản thế chấp thì thủ tục đăng ký thay đổi đối với tình huống này như thế nào (ví dụ nhà cũ bị phá dỡ để xây nhà mới…) để đảm bảo quyền truy đòi của bên nhận bảo đảm đối với tài sản mới này. Đề nghị quy định về việc đăng ký đối với tài sản thay thế này ngay tại thời điểm đăng ký thế chấp đầu tiên hoặc đăng ký tại thời điểm tài sản mới hình thành. Trường hợp đăng ký tại thời điểm tài sản mới hình thành thì chỉ cần Bên nhận thế chấp ký phiếu yêu cầu và hiệu lực được tính từ thời điểm đăng ký đầu tiên (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự).  c) Khoản 4: Đề nghị bổ sung cụm từ “trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp đồng ý hoặc có thỏa thuận khác” vào cuối khoản 4 (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự).  d) Khoản 6: Đề nghị rà soát và xem xét quy định cụ thể trong trường hợp này vẫn được bảo lưu thời điểm hiệu lực đăng ký của tài sản bổ sung như tài sản bị thay thế để bảo đảm quyền lợi chính đáng cho Bên nhận thế chấp (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự). | a) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 1 Điều 38 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm đ Điều 22 DTNĐ.  c) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 5 Điều 38 DTNĐ. | d) Việc xác định hiệu lực của đăng ký theo thời điểm đăng ký lần đầu trong trường hợp này không phù hợp với nguyên tắc chung trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký. |
| 1. **UBND tỉnh Lai Châu – STP:**   Tại khoản 3 quy định việc thay đổi thông tin về bên bảo đảm, về TSBĐ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung quy định cụ thể thời hạn thực hiện nội dung nêu trên cho đầy đủ và cụ thể hơn. |  | Trường hợp này được điều chỉnh chung tại Điều 22 DTNĐ gửi lấy ý kiến về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký tại (Điều 18 DTNĐ). |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang – STP:**   Sửa đổi khoản 2 theo hướng vẫn quy định yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc xóa nội dung thế chấp đã được đăng ký vì khi thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất đang được dùng để bảo đảm mà không thực hiện đăng ký thay đổi thông tin trên hợp đồng thế chấp đã ký thì không còn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại. |  | Đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có điểm đặc thù là thông tin về tài sản, thông tin về hạn chế quyền liên quan đến tài sản (trong đó có dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ) được ghi nhận chung trong một sổ đăng ký, một giấy chứng nhận. Do vậy, dự thảo Nghị định quy định theo hướng này để tạo thuận tiện cho người yêu cầu đăng ký, do thông tin biến động về tài sản đã được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, trong Sổ địa chính nên không cần thiết phải đăng ký thay đổi. |
| 1. **UBND tỉnh Phú Thọ:**   a) Tại điểm a khoản 1 đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “Thông tin về số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận do sắp xếp lại các đơn vị hành chính, do dồn điền đổi thửa, đo đạc…”. Vì sau khi sắp xếp lại các đơn vị hành chính, số thứ tự các tờ bản đồ địa chính cũng thay đổi.  b) Tại khoản 3 đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: “Trước khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu có sự thay đổi thông tin của bên bảo đảm (đổi tên, thay đổi thông tin về giấy tờ pháp nhân, địa chỉ) trên Giấy chứng nhận;thay đổi thông tin về đơn vị hành chính…”. | a) b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 38 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hải Dương:**   Tại khoản 2 quy định nếu thay đổi thông tin về bên bảo đảm và một số nội dung thay đổi khác… thì các bên chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Văn phòng Đăng ký không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc xóa nội dung thế chấp đã được đăng ký (quy định này chưa thống nhất với Điểm a, Khoản 1, Điều 22 của Nghị định) Bộ Tư Pháp nên xem xét sửa lại thành: Văn phòng Đăng ký không yêu cầu xóa nội dung thế chấp đã được đăng ký mà chỉ thực hiện đăng ký thay đổi nội dung thế chấp cho phù hợp với thông tin đã được xác nhận thay đổi hoặc cấp đổi, cấp mới trên Giấy chứng nhận. |  | Đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có điểm đặc thù là thông tin về tài sản, thông tin về hạn chế quyền liên quan đến tài sản (trong đó có dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ) được ghi nhận chung trong một sổ đăng ký, một giấy chứng nhận. Do vậy, dự thảo Nghị định quy định theo hướng này để tạo thuận tiện cho người yêu cầu đăng ký do thông tin biến động về tài sản đã được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, trong Sổ địa chính nên không cần thiết phải đăng ký thay đổi. |
| 1. **UBND tỉnh Nghệ An – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An:**   Khoản 7: Đề nghị thay cụm từ “không yêu cầu các bên xóa đăng ký biện pháp bảo đảm” bằng cụm từ “yêu cầu các bên xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai” vì thay đổi diện tích, hình thể, thay đổi ranh giới, mốc giới và chuyển mục đích có thể dẫn đến tách thửa đất không còn là thửa đất gốc ban đầu. Như vậy, nếu không xóa thế chấp thì khi cấp đổi thửa đất sẽ rất khó khăn cho cơ quan đăng ký, sẽ có tranh chấp xảy ra, nội dung này áp dụng cho trường hợp hồ sơ cấp GCN theo nhu cầu. Không áp dụng cho trường hợp người cấp đổi đồng loạt GCN sau đo đạc Bản đồ địa chính được quy định tại Điều 76, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Khoản 25, điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ. |  | Đây là các trường hợp thửa đất vẫn còn tồn tại, chỉ biến động thông tin liên quan đến thửa đất. Do vậy, việc xóa đăng ký đối với trường hợp này sẽ ảnh hưởng tới quyền, lợi ích chính đáng của bên nhận bảo đảm. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Khoản 2 quy định: *“Sau khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu có sự thay đổi thông tin về bên bảo đảm; thay đổi thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất đang được dùng để bảo đảm do tài sản bị dồn điền, đổi thửa, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bên bảo đảm; đo đạc, xác định lại hình dạng kích thước diện tích thửa đất; thay đổi khác về hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận thì các bên chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Văn phòng Đăng ký không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc xóa nội dung thế chấp đã được đăng ký”*. Tuy nhiên, Khoản 3 quy định *“Sau khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thay đổi họ, tên theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác với họ, tên của mình ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng Đăng ký xác nhận thay đổi họ, tên trên Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính trước khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký”* là chưa thống nhất. Đồng thời, theo quy định của điểm a khoản 1 Điều 22 cũng quy định trường hợp thay đổi *“… thông tin về tên của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm…”* thuộc trường hợp phải đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký. Do đó, đề nghị cơ quan dự thảo điều chỉnh để đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 3 Điều 38 DTNĐ. |  |
| **Điều 39.**  **Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở** | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   Đề nghị bổ sung vào điểm b khoản 3 về yêu cầu văn bản chứng nhận kết quả đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở phải là *“01 bản chính hoặc là 01 bản sao* ***có chứng thực****”* để bảo đảm chính xác, đầy đủ. |  | DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về chuyển tiếp đăng ký thế chấp do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là đối tượng của hợp đồng mua bán là 02 loại tài sản độc lập. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm b khoản 2: Đề nghị bỏ quy định “đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất”.  b) Điểm c khoản 3: Đề nghị bỏ quy định “và được công chứng, chứng thực” vì hiện nay hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực.  Bên cạnh đó, đề nghị bổ sung tại khoản 1 Điều 17 đối với trường hợp chuyển tiếp quyền tài sản thì chữ ký, con dấu trên Phiếu yêu cầu đăng ký chuyển tiếp chỉ cần có chữ ký, con dấu của bên nhận bảo đảm.  c) Khoản 2 Điều 39 dự thảo Nghị định hiện có quy định: “Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở…”. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Nhà ở không có quy định về thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng nhà ở riêng lẻ, do đó đề nghị rà soát lại quy định này cho thống nhất. |  | DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về chuyển tiếp đăng ký thế chấp do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là đối tượng của hợp đồng mua bán là 02 loại tài sản độc lập. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Điểm c Khoản 1: Các hợp đồng thế chấp quyền tài sản, luật không yêu cầu phải công chứng, chứng thực nên việc yêu cầu công chứng, chứng thực ở đây là không phù hợp do không có căn cứ pháp lý áp dụng. Do vậy, đề nghị Ban soạn thảo xem xét quy định: “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở nếu đã có nội dung về chuyển tiếp đăng ký sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thế chấp nhà ở đã có Giấy chứng nhận và đã được ký kết phù hợp với quy định pháp luật” do thời điểm này khách hàng thường không hợp tác để ký các giấy tờ, do vậy, đề nghị Ban soạn thảo xem xét quy định đơn yêu cầu chuyển tiếp chỉ cần có chữ ký và dấu của Bên nhận bảo đảm.  b) Điểm c Khoản 3: Quy định về cung cấp “Hợp đồng thế chấp nhà ở đã có Giấy chứng nhận và đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về nhà ở” là rất khó thực hiện trên thực tế do bên bảo đảm sẽ không hợp tác với bên nhận bảo đảm để ký (ký lại) hợp đồng thế chấp (từ thế chấp quyền tài sản sang thế chấp nhà ở), nhất là trong các trường hợp bên bảo đảm/bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với bên nhận bảo đảm. Do vậy, đề nghị quy định: Nếu tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản, các bên đã có thỏa thuận về việc tại thời điểm nhà ở hình thành thì nhà ở cũng là tài sản thế chấp và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản này đã được công chứng thì các bên không phải ký hợp đồng thế chấp nhà ở và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở nữa, vì các TCTD đang nhận thế chấp TSBĐ là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có thể thay mặt Bên bảo đảm thực hiện các thủ tục chuyển tiếp do các TCTD cũng đồng thời tham gia vào quá trình nhận GCN từ bên Văn phòng đất đai/Chủ đầu tư. |  | DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về chuyển tiếp đăng ký thế chấp do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là đối tượng của hợp đồng mua bán là 02 loại tài sản độc lập. |
| 1. **UBND tỉnh Đồng Tháp – STP:**   Sửa đổi và bổ sung cụm từ “01 bản sao có chứng thực” vào điểm b khoản 3, như sau : “Văn bản chứng nhận kết quả đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) hoặc văn bản xác nhận việc đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);”  Lý do: Đảm bảo tính chân thật và giá trị pháp lý của thành phần hồ sơ được tiếp nhận và linh hoạt, thuận tiện cho người dân. |  | DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về chuyển tiếp đăng ký thế chấp do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là đối tượng của hợp đồng mua bán là 02 loại tài sản độc lập. |
| **Điều 40.**  **Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Về hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát quy định tại Điều 35 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP về điều kiện của bên nhận thế chấp là cá nhân, tổ chức kinh tế không phải tổ chức tín dụng để bổ sung thành phần hồ sơ bảo đảm việc xem xét đủ hay không đủ điều kiện thực hiện việc nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, rà soát quy định tại điểm b khoản 1 “hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo yêu cầu thì hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký là hợp đồng có công chứng, chứng thực” là chưa đầy đủ đối với trường hợp nộp hồ sơ theo phương thức điện tử mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu phải nộp hợp đồng có công chứng, chứng thực, bảo đảm quyền lợi của người có yêu cầu đăng ký. | Tiếp thu một phần và chỉnh lý phù hợp liên quan đến trường hợp nộp hồ sơ theo phương thức điện tử, thể hiện tại khoản 3 Điều 26 DTNĐ.  Về điều kiện của bên nhận thế chấp là cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, trách nhiệm của tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan đăng ký đã được quy định, phân tách cụ thể tại Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. Cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm trong xem xét đủ hay không đủ điều kiện thế chấp trong trường hợp này. Do đó, DTNĐ không có quy định về thành phần hồ sơ. |  |
| 1. **UB Quản lý vốn Nhà nước tại DN:**   Điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3: Đề nghị bổ sung quy định về việc trả lại hồ sơ cho các bên sau khi thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm, do các hồ sơ yêu cầu bản chính của một số văn bản, giấy tờ, như là Bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất. Đồng thời, đề nghị rà soát đối với trường hợp tương tự trong DTNĐ. |  | Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai đã quy định về trình tự, thủ tục trong đăng ký biến động đất đai (Điều 84, Điều 85). Trong đó, đã có nội dung quy định về vấn đề mà ý kiến góp ý nên, do đó, DTNĐ không có quy định về vấn đề này. |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Điểm c khoản 1: Đề nghị xem lại trường hợp yêu cầu bản chính Giấy chứng nhận đối với trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.  b) Điểm d khoản 1: Nội dung này chỉ quy định về việc đăng ký, do đó đề nghị bổ sung quy định giấy giới thiệu của pháp nhân để thuận tiện cho việc đăng ký biện pháp bảo đảm (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự).  Tương tự đề nghị bổ sung tại khoản 4 Điều 41 dự thảo Nghị định.  c) Điểm b khoản 2: Trên thực tế có những trường hợp công trình đã được khởi công đúng hạn trong giấy phép nhưng việc xây dựng có thể kéo dài nhiều năm, thời điểm đăng ký thế chấp có thể đã qua thời hạn khởi công nhưng vẫn đang xây dựng nên vẫn đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. Do đó, khi thế chấp sẽ không cung cấp được chứng từ gia hạn hoặc cấp lại vì công trình vẫn xây đúng hạn. Đề nghị xem xét quy định theo hướng bỏ cụm từ “còn hiệu lực khởi công”.  Tương tự đề nghị điều chỉnh lại quy định tại điểm a khoản 4 Điều này. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 33 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 28 DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 29, điểm c khoản 1 Điều 31, khoản 3 Điều 33 DTNĐ. |  |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Điểm b khoản 1 quy định hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, bằng tài sản gắn liền với đất hoặc bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm: “b) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực). Trường hợp luật quy định hợp đồng bảo đảm phải được công chứng, chứng thực hoặc hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo yêu cầu thì hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký là hợp đồng có công chứng, chứng thực”.  Hiện tại, đối với các Hợp đồng bảo đảm được ký bằng phương thức điện tử thì việc thực hiện công chứng, chứng thực đang không thực hiện được do các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền không thực hiện việc công chứng, chứng thực đối với hình thức văn bản này. Vì vậy, đề nghị dự thảo Nghị định cần có quy định, hướng dẫn cụ thể về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các giao dịch bảo đảm được thực hiện bằng phương thức điện tử  b) Theo quy định tại Điều này thì một trong các hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở là Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế thì có nhiều Dự án được miễn Giấy phép xây dựng mà thay vào đó là Lệnh khởi công/Quyết định miễn giấy phép xây dựng. Do đó đề nghị Ban soạn thảo bổ sung đầy đủ các loại hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp này cho phù hợp với thực tế. | b) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 3 Điều 29, Điều 30, khoản 3 Điều 33 DTNĐ. | a) Việc công chứng, chứng thực đối với hợp đồng được ký bằng phương thức điện tử không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Điện Biên:**   Đề nghị bổ sung quy định thành phần hồ sơ khi người sử dụng đất, sở hữu tài sản khác gắn liền với đất nộp hồ sơ trực tuyến để đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 26 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Sơn La:**   Đề nghị bổ sung vào khoản 4 điểm c: “Một trong các loại Bản vẽ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng thể hiện được mặt bằng công trình của dự án hoặc mặt bằng của công trình xây dựng trong dự án đó đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. |  | Tài sản hình thành trong tương lai được đăng ký trên nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu; người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm về nội dung kê khai. Do đó, để đơn giản hóa thủ tục, giảm thiểu thời gian, chi phí cho người dân, doanh nghiệp, DTNĐ không quy định loại giấy tờ này trong thành phần hồ sơ. |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang:**   a) **(STNMT)**.Tại khoản 4 quy định hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng riêng lẻ hình thành trong tương lai nhưng thành phần hồ sơ lại không quy định có GCNQSDĐ là không phù hợp với pháp luật đất đai. Đề nghị sửa cụm từ “tại các điểm a, b, d, đ khoản 1 Điều này” thành “tại khoản 1 Điều này”  b) (**STP)** Bổ sung khoản 2 Điều 40 Dự thảo Nghị định khi quy định về thành phần hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải có giấy tờ chứng minh việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (giao đất có thu tiền sử dụng đất). Đồng thời bổ sung thêm quy định về hồ sơ đối với trường hợp thế chấp dự án đầu tư có sử dụng đất như là Khu đô thị. (UBND tỉnh Nghệ An – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An cũng có ý kiến tương tự). | a) Tiếp thu, thể hiện tại điểm b khoản 1 Điều 31 DTNĐ. | b) Việc đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước không phải là điều kiện về thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở (khoản 1 Điều 147) không bao gồm điều kiện về. Do vậy, việc yêu cầu có loại giấy tờ này trong hồ sơ đăng ký là chưa phù hợp.  Bên cạnh đó, DTNĐ cũng quy định, một trong các căn cứ từ chối đăng ký là “tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác liên quan…”, thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 17.. |
| 1. **UBND tỉnh Phú Thọ:**   Tại khoản 4 quy định về hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản găn liền với đất, sử dụng cụm từ “công trình xây dựng riêng lẻ hình thành trong tương lai” nhưng tại điểm a, điểm b Khoản này lại sử dụng cụm từ “công trình xây dựng hình thành trong tương lai”. Vì vậy đề nghị sử dụng cụm từ “công trình xây dựng hình thành trong tương lai” để đảm bảo thống nhất. Đồng thời, đề nghị quy định bổ sung hồ sơ phải nộp thêm tại điểm a Khoản này là. | Tiếp thu một phần và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 30 và Điều 31 DTNĐ.. | Tài sản hình thành trong tương lai được đăng ký trên nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu; người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm về nội dung kê khai. Do đó, không cần thiết phải có “một trong các loại Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng công trình xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt” trong thành phần hồ sơ. |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hải Dương:**   Tại Điểm b, khoản 1, nên xem xét sửa là: Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính) được công chứng, chứng thực theo luật định. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp trong DTNĐ (VD: khoản 2 Điều 28) |  |
| 1. **UBND tỉnh Thanh Hóa – STP:**   a) Tại Điểm c Khoản 1, điểm a Khoản 2:“Bản chính Giấy chứng nhận”, đề nghị sửa thành: “Bản gốc Giấy chứng nhận”,  b) Tại Khoản 2, 3, đề nghị bổ sung thêm thành phần hồ sơ:“Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng”. Lý do, theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Luật nhà ở năm 2014, điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a Khoản 1 này. Mặt khác, tại điểm b Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai, quy định hồ sơ thế chấp đối với tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng (UBND tỉnh Nghệ An – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An cũng có ý kiến tương tự)  c) Tại Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, quy định: “Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.  Do đó, đề nghị bổ sung Khoản 7 như sau:“Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu)”.  (VPĐKĐĐ tỉnh Thanh Hóa cũng có ý kiến tương tự) | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp trong DTNĐ (VD: Khoản 3 Điều 28)  c) Tiếp thu, thể hiện tại điểm b khoản 2 Điều 31 DTNĐ. | b) Đây là quy định mang tính nội dung để xác định điều kiện dự án đầu tư được dùng để thế chấp, do vậy, cần được kiểm soát trong quá trình xác lập hợp đồng bảo đảm. |
| 1. **UBND tỉnh Nghệ An – STP; VPĐKĐĐ tỉnh Nghệ An:**   a) Điểm c Khoản 2: Đề nghị bỏ cụm từ “trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về giấy tờ này” vì theo quy định tại Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014 thì Hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật của dự án là thành phần hồ sơ bắt buộc phải có. | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 4 Điều 29 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   Tại điểm b Khoản 1, đề nghị bỏ cụm từ “Trường hợp luật quy định hợp đồng bảo đảm phải được công chứng, chứng thực hoặc hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo yêu cầu thì hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký là hợp đồng có công chứng, chứng thực”. Vì tại dòng đầu tiên đã quy định thành phần hồ sơ là “Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực)”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 28 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai:**   a) Điểm b, Khoản 2: “Giấy phép xây dựng còn hiệu lực khởi công theo quy định của Luật Xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư còn hiệu lực theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về giấy tờ này (01 bản sao có chứng thực).”  Yêu cầu Giấy phép xây dựng còn hiệu lực khởi công theo quy định của Luật Xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư còn hiệu lực nhưng lại trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về giấy tờ này (01 bản sao có chứng thực). Vậy, nếu Giấy phép xây dựng không còn hiệu lực khởi công theo quy định của Luật Xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư không còn hiệu lực thì không có giấy tờ đối chiếu, đòi hỏi cơ quan đăng ký phải yêu cầu giấy tờ kèm theo.  b) Khoản 3, 4, đối với trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai, công trình xây dựng riêng lẻ hình thành trong tương lai.  Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thành phần hồ sơ phải có thêm “bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư” để Văn phòng đăng ký có căn cứ thực hiện đăng ký. (UBND tỉnh Gia Lai – STP cũng có ý kiến tương tự tại điểm b). | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 29, điểm c khoản 1 Điều 31, khoản 3 Điều 33 DTNĐ.  b) Tiếp thu, thể hiện tại khoản 2 Điều 29 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Điểm b Khoản 3: Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định để làm rõ trường hợp cá nhân, tổ chức mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở (dự án nền) thì việc đăng ký thế chấp có bao gồm quyền sử dụng đất không và thành phần hồ sơ có bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không. Đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cơ quan có chức năng xác nhận đủ điều kiện huy động vốn thì có được giải quyết thế chấp đối với trường hợp này không.  Mặt khác, thực tế khi đến thời hạn thanh toán mà bên thế chấp chưa thanh toán nợ thì tài sản sẽ được phát mãi và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai sẽ được chuyển cho người khác và việc huy động vốn của chủ đầu tư có cần phải được sự đồng ý của bên được huy động vốn không. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định để làm rõ nội dung này. |  | Nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điều 147, Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014. |
| 1. **UBND tỉnh Bình Dương:**   Tại Điểm b Khoản 2, Khoản 5: Theo quy định của pháp luật về xây dựng thì thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp khi nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, giấy phép xây dựng của doanh nghiệp đã hết thời hạn, tuy nhiên doanh nghiệp cung cấp Giấy tờ, văn bản… chứng minh đã khởi công xây dựng công trình nhưng chưa xây dựng xong và chưa được chứng nhận quyền sở hữu thì chưa được quy định cụ thể có được đăng ký thế chấp theo Giấy phép xây dựng đã hết hiệu lực khởi công. Dó đó, đề xuất có quy định cụ thể về vấn đề này. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 29, điểm c khoản 1 Điều 31, khoản 3 Điều 33 DTNĐ |  |
| 1. **UBND tỉnh Đồng Nai:**   Điểm đ khoản 1 quy định “Giấy tờ chứng minh về việc không phải nộp phí đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này”, tuy nhiên, khoản 2 Điều 30 quy định về chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký và xử lý đối với yêu cầu đăng ký trùng lặp do lỗi của cơ quan đăng ký, do đó, đề nghị viện dẫn quy định chính xác hơn (khoản 3 Điều 30). | Tiếp thu, thể hiện tại khoản 4 Điều 28 DTNĐ. |  |
| **Điều 41.**  **Hồ sơ đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất** | 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   Khoản 4: Đề nghị Ban soạn thảo bổ sung quy định giấy giới thiệu của pháp nhân như thực tế hiện nay để thuận tiện cho việc đăng ký biện pháp bảo đảm: “Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu), hoặc Giấy giới thiệu đối với pháp nhân”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4 Điều 34 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hải Dương:**   Tại khoản 3, Điều 41 (và khoản 2, Điều 42) nên quy định rõ thành phần hồ sơ là: Bản chính Giấy chứng nhận. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 3 Điều 34 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Điểm b và điểm c khoản 2:  Theo Nghị quyết số 42/2017/NQ14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Thông tư số 09/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài thì việc đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm theo hợp đồng mua bán nợ cần xác định rõ bên mua nợ là tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định về điều kiện đối với trường hợp tổ chức và cá nhân mua nợ theo quy định của Thông tư số 09/2015/TT-NHNN.  Đối với Điểm c thì cơ quan soạn thảo cần quy định cụ thể những văn bản trong cụm từ “văn bản khác chứng minh nội dung được thay đổi” để cơ quan đăng ký có cơ sở để kiểm tra và quy định về việc cơ quan đăng ký có được yêu cầu bổ sung ngoài thành phần hồ sơ theo quy định không. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 34 DTNĐ. | Quy định tại điểm c khoản 2 Điều 41 DTNĐ gửi lấy ý kiến là phù hợp, đảm bảo bao quát được các trường hợp có thể phát sinh trong thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm. |
| 1. **UBND tỉnh Bình Dương:**   Tại Khoản 2: Để đảm bảo tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, đề nghị bổ sung nội dung Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm, Hợp đồng mua bán nợ, văn bản khác chứng minh việc chuyển giao quyền đòi nợ… phải được công chứng theo quy định pháp luật. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 20 DTNĐ. |  |
| **Điều 42.**  **Hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất** | 1. **VPĐKĐĐ TP. Cần Thơ:**   Đề nghị sửa điểm d khoản 1 thành: “d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền chứng minh về việc bên nhận bảo đảm trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp xóa đăng ký theo quy định tại điểm **m** khoản 1 Điều 25 Nghị định này và người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền yêu cầu xóa đăng ký.” | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm d khoản 4 Điều 35 DTNĐ. |  |
| **Điều 43.**  **Đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất, tài sản của doanh nghiệp tư nhân; trong trường hợp thông tin về TSBĐ trong hợp đồng bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị bỏ đoạn dẫn do các khoản đã có quy định. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   Khoản 1: Đề nghị điều chỉnh theo hướng chấp nhận đăng ký cả các tài sản khác phát sinh từ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (như quyền bề mặt, quyền hưởng dụng, hoa lợi, lợi tức…) để tôn trọng thỏa thuận của các bên, bảo đảm lợi ích của bên nhận bảo đảm Tại Điều 53 dự thảo Nghị định có quy định một số trường hợp nhưng chưa có quy định cụ thể về việc ghi nhận thông tin các trường hợp này. (Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam có ý kiến tương tự). |  | a) Do pháp luật nội dung chưa có quy định cụ thể ghi nhận việc thế chấp quyền bề mặt, quyền hưởng dụng nên DTNĐ gửi lấy ý kiến mới chỉ có quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng. Trên cơ sở rà soát, chỉnh lý dự thảo, nội dung liên quan này đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 9 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 40, khoản 5 Điều 47 DTNĐ. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   b) Khoản 5 quy định: “Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hộ gia đình mà Giấy chứng nhận chỉ ghi Hộ ông và họ, tên chủ hộ hoặc Hộ bà và họ, tên chủ hộ nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm được cơ quan công chứng, chứng thực xác định ngoài họ, tên của chủ hộ hoặc người đại diện hợp pháp của chủ hộ còn có họ, tên của các thành viên khác có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình”. Vậy khi áp dụng quy định bỏ Hộ khẩu giấy thì căn cứ xác định các thành viên trong hộ gia đình sẽ áp dụng như thế nào? Nghị định này không hướng dẫn và cũng không dẫn chiếu đến văn bản hướng dẫn. Đề nghị hướng dẫn đối với trường hợp này. |  | BLDS năm 2015 quy định, việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai. |
| 1. **UBND tỉnh Thanh Hóa – STP:**   Đề nghị bổ sung quy định về việc đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, hộ gia đình...trong trường hợp có người mất năng lực hành vi dân sự. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 4, khoản 5 Điều 14 DTNĐ. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Sơn La:**   Đề nghị chỉnh sửa khoản 3 thành: Thông tin về TSBĐ trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ kê khai quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng Đăng ký thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều 39 DTNĐ. |  |
| **Điều 44.**  **Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác** | 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát quy định tại điểm b khoản 2 đối với trường hợp Chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất nhưng nay thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở. Pháp luật về đăng ký đất đai quy định trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư để bán hoặc bán kết hợp với cho thuê đã được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì khi làm thủ tục chuyển quyền cho người mua căn hộ đầu tiên, Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư được ghi “Thửa đất chuyển sang hình thức sử dụng chung” do đó, việc Chủ đầu tư tiếp tục được dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ là không phù hợp. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Lạng Sơn:**   Tại khoản 1, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, bổ sung quy định về cơ chế kiểm soát để tránh trường hợp cùng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể được sử dụng để làm 02 hồ sơ, vừa nộp trực tiếp tại ngân hàng vừa đăng ký trực tuyến với một bên thứ ba. | Tiếp thu.  Tuy nhiên, việc kiểm soát đối với trường hợp này cần được thực hiện bằng giải pháp kỹ thuật với việc ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin trong đăng ký biện pháp bảo đảm. Trước mắt, DTNĐ có quy định để có thể đáp ứng việc việc đăng ký trực tuyến biện pháp bảo đảm cho đa dạng loại tài sản (ví dụ: Điều 25, Điều 26, Điều 58 DTNĐ). |  |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang – STP:**   Sửa đổi quy định tại điểm a Khoản 2 theo hướng quy định rõ việc đăng ký thay đổi do tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành trên thực tế và việc thực hiện hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận vì: Thủ tục chứng nhận tài sản gắn liền với đất và đăng ký biện pháp bảo đảm là hai thủ tục khác nhau và có thẩm quyền khác nhau. Nếu nộp đồng thời hồ sơ chứng nhận tài sản gắn liền với đất và hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm thì khi hoàn thiện xong hồ sơ chứng nhận tài sản gắn liền với đất (cấp mới Giấy chứng nhận có thể hiện việc chứng nhận tài sản gắn liền với đất lên Giấy chứng nhận) thì ngày ký Giấy chứng nhận lại sau ngày ký hợp đồng thế chấp, đồng thời thông tin về Giấy chứng nhận như: số phát hành, số vào sổ, không khớp với hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm đã thiết lập ban đầu. Mặt khác, hai thủ tục này có thời gian giải quyết khác nhau, nên không thể đồng thời thực hiện 02 thủ tục cùng một lúc. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 37 DTNĐ. |  |
| **Điều 47.**  **Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay** | 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Để đảm bảo tính khả thi cho phương thức nộp hồ sơ trực tuyến (dịch vụ công mức 4) đề nghị sửa các thành phần hồ sơ quy định tại Điều này thành bản sao.  b) Tại khoản 2, khoản 3 quy định việc nộp lại bản chính Giấy chứng nhận biện pháp bảo đảm đã đăng ký nhằm mục đích thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp và quản lý thống nhất hệ thống giấy chứng nhận cơ quan đăng ký đã cấp ra. Việc nộp bản sao chứng thực không đảm bảo ý nghĩa nêu trên, đồng thời nếu yêu cầu thành phần hồ sơ là bản chính và bản sao chứng thực thì không thực hiện cung cấp dịch vụ công mức 4 đối với TTHC này. Vì vậy, đề nghị cân nhắc nếu không cần thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì có thể bỏ thành phần hồ sơ là Giấy chứng nhận biện pháp bảo đảm đã đăng ký tại điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều này.  c) Đối với thành phần hồ sơ tại điểm c khoản 3, đề nghị bỏ người yêu cầu đăng ký là “Cơ quan thi hành án dân sự” do việc kê biên tàu bay không thực hiện theo Luật Thi hành án dân sự mà thực hiện theo Pháp lệnh Thủ tục bắt giữ tàu bay. Cơ quan thi hành án dân sự không có thẩm quyền thi hành quyết định của Tòa án đối với tài sản là tàu bay.  d) Việc đăng ký biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối với TSBĐ là tàu bay đăng ký quốc tịch Việt Nam. Trong trường hợp tàu bay đã xóa quốc tịch Việt Nam và đăng ký quốc tịch của quốc gia khác thì không áp dụng quy định pháp luật Việt Nam để thực hiện biện pháp bảo đảm. Thực tế hiện nay còn tồn tại một số quyền lợi đã được đăng ký tại Việt Nam đối với tàu bay đã xóa đăng ký quốc tịch (tài sản không còn tại Việt Nam) vì vậy cần thiết bổ sung quy định về việc xóa biện pháp bảo đảm đã đăng ký trong trường hợp tàu bay đã xóa quốc tịch Việt Nam, để đảm bảo quyền lợi của các bên và tính thống nhất trong việc quản lý hệ thống đăng ký. Vì vậy, đề nghị bổ sung thêm khoản 4 Điều 47 dự thảo Nghị định về thủ tục hành chính “xóa đăng ký biện pháp bảo đảm là tàu bay trong trường hợp tàu bay không còn đăng ký quốc tịch Việt Nam” với thành phần hồ sơ như sau: “a) Phiếu yêu cầu có chữ ký của bên nhận bảo đảm. Trong trường hợp phiếu yêu cầu không có chữ ký của bên nhận bảo đảm đề nghị gửi kèm văn bản thể hiện sự đồng ý của bên nhận bảo đảm về việc xóa đăng ký hoặc biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác xác nhận về việc chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm (bản sao); b) Bản sao Giấy chứng nhận xóa quốc tịch tàu bay (nếu có); c) Danh mục các hợp đồng bảo đảm bằng tàu bay đã đăng ký theo Mẫu số 09 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều hợp đồng bảo đảm bằng tàu bay đã đăng ký mà có cùng bên nhận bảo đảm (01 bản sao không có chứng thực).” | a) Tiếp thu và chỉnh lý phủ hợp để đảm bảo tính khả thi cho việc nộp hồ sơ trực tuyến (dịch vụ công mức độ 4), thể hiện tại khoản 3 Điều 3, khoản 6 Điều 14, khoản 3 Điều 26.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2, khoản 3 Điều 47.  d) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm g khoản 1 Điều 22, điểm c khoản 3 Điều 41 DTNĐ. | c) Theo quy định tại Điều 420 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, “Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền yêu cầu Tòa án bắt giữ tàu bay tại cảng hàng không, sân bay để bảo đảm lợi ích của chủ nợ, chủ sở hữu, người thứ ba ở mặt đất bị thiệt hại hoặc người khác có quyền, lợi ích đối với tàu bay **hoặc để thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng Việt Nam**.”. Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34 Luật Hàng không dân dụng Việt Nam năm 2006 (sửa đổi, bổ sung năm 2015), án phí và các chi phí liên quan thi hành án là các khoản nợ được ưu tiên. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 87 Luật Thi hành án dân sự, tàu bay không phải là đối tượng tài sản không được kê biên. Do đó, không loại trừ khả năng tàu bay cũng có thể bị xử lý theo thủ tục thi hành án dân sự.  Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ được chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại điểm c khoản 3 Điều 41. |
| **Điều 50.**  **Kê khai thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký** | 1. **Tòa án nhân dân tối cao, UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Tại khoản 1, đề nghị Ban soạn thảo bổ sung thêm nội dung cần kê khai trong trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển là “Tên và quốc tịch của tàu biển được thế chấp” nhằm đảm bảo phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Hàng hải Việt Nam năm 2015. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Mẫu Phiếu yêu cầu đăng ký ban hành kèm theo Nghị định này. |  |
| **Điều 51.**  **Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển** | 1. **Bộ Giao thông vận tải:**   a) Đề nghị bỏ quy định tại điểm c, khoản 3 và giữ nguyên như điểm b khoản 2 Điều 37 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, vì khi đăng ký tàu biển các loại giấy tờ này đã được gửi cho cơ quan đăng ký.  b) Đề nghị bỏ quy định tại điểm d khoản 3 vì “Danh mục các hợp đồng…” được cung cấp khi đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng tàu biển đã đăng ký, vì vậy khi xóa đăng ký biện pháp bảo đảm không cần thành phần hồ sơ này. |  | Danh mục hợp đồng bảo đảm đã đăng ký được quy định chung cho các biện pháp bảo đảm nhằm tạo thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký không phải kê khai trên nhiều đơn yêu cầu đăng ký và thành phần hồ sơ này không phải là bắt buộc. |
| **Điều 54.**  **Thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký** | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Khoản 3: Hiện chưa có quy định về việc thế chấp một phần quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng. Đề xuất bổ sung quy định, hướng dẫn cho trường hợp đăng ký thế chấp “một phần” quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng. Ví dụ: một hợp đồng có thể có nhiều đơn hàng và bên thế chấp thế chấp quyền tài sản phát sinh từ việc thực hiện mỗi đơn hàng đó cho nhiều bên nhận thế chấp khác nhau.  b) Khoản 4: Khoản 4 Điều 321 Bộ luật dân sự quy định bên thế chấp được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh; trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp. Do vậy, đề xuất quy định tại Dự thảo về việc không phải đăng ký thế chấp đối với “quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi” và thời điểm đăng ký thế chấp các tài sản này được xác định theo thời điểm đăng ký thế chấp hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh ban đầu.  b) Đề nghị xem xét quy định/hướng dẫn về việc cách mô tả tài sản thế chấp trên Phiếu đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền tài sản ví dụ như: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở/bất động sản khác hoặc đề nghị ghi nhận đăng ký theo các nội dung thỏa thuận về tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Mẫu Phiếu được ban hành kèm theo Nghị định. |  |
| **Điều 55.**  **Thay đổi thông tin về nội dung đã được đăng ký** | 1. **UBND tỉnh Yên Bái – STP:**   Tại khoản 1: “…Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ hình thành trong tương lai đã kê khai số khung mà số khung này phù hợp với số khung ghi trên Giấy chứng nhận được cấp cho phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì không phải đăng ký thay đổi….”, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, thay đổi từ "phù hợp” bằng từ “đúng”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 50 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Kiên Giang:**   Đề nghị bỏ đoạn thứ 2 khoản 1 vì quy định này là không cần thiết. |  | Đây là trường hợp phổ biến trong đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản. Quy định của DTNĐ là phù hợp với thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản, tạo cơ sở pháp lý để các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản, cá nhân, pháp nhân thực hiện việc đăng ký; đơn giản hóa và giảm thiểu chi phí, thời gian cho người dân, doanh nghiệp trong việc đăng ký biện pháp bảo đảm. |
| **Điều 56.**  **Xử lý đối với yêu cầu đăng ký trùng lặp** | 1. **Bộ Quốc phòng:**   Đề nghị bổ sung nội dung: “Trường hợp việc đăng ký trùng lặp do lỗi của Trung tâm đăng ký thì Trung tâm đăng ký chủ động xóa đăng ký đối với việc đăng ký phát sinh sau và thông bảo ngay cho các bên liên quan biết, để kịp thời xử lý”. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 51 DTNĐ. |  |
| **Điều 57.**  **Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung** | 1. **Bộ Khoa học công nghệ:**   Khoản 1: Đề nghị Quý Bộ cân nhắc bổ sung “tài liệu khác là căn cứ chứng minh quyền sở hữu (nếu có)” để người yêu cầu đăng ký có thể bổ sung các tài liệu khác liên quan đến quyền sở hữu tài sản nếu có nhu cầu. Đặc biệt, đối với các quyền tài sản chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc không phải đăng ký quyền sở hữu (ví dụ: quyền tác giả, v.v…), các tài liệu này có thể là căn cứ để các bên xác định tài sản đã được dùng để bảo đảm nếu có tranh chấp phát sinh. |  | Việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung được cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký theo nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký. Người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, tính chính xác của thông tin về bên bảo đảm, về tài sản bảo đảm được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký. Trường hợp này, hồ sơ đăng ký không cần phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của tài sản bảo đảm, do vậy, DTNĐ không quy định thành phần hồ sơ này. |
| **Điều 59.**  **Các trường hợp đăng ký khác** | 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   Điểm c khoản 1: Trường hợp đăng ký tài sản là các công trình phụ trợ (nằm ngoài công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, vận hành, sử dụng công trình chính) hoặc tài sản mà pháp luật chưa có quy định về chứng nhận quyền sở hữu sẽ thuộc trường hợp đăng ký khác theo yêu cầu tại Điều này. Tuy nhiên, việc quy định đăng ký trong trường hợp này không phải là căn cứ để xác định hiệu lực đối kháng với người thứ ba, sẽ không đảm bảo quyền lợi của các TCTD khi nhận thế chấp tài sản này. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo sửa đổi lại nội dung này theo hướng quy định trường hợp đăng ký các công trình phụ trợ hoặc các tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung theo quy định tại Điều 53 dự thảo, mà không thuộc trường hợp đăng ký khác theo Điều 59 dự thảo. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 27. |  |
| 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Đối với Điểm b, đ, khoản 1: Việc “đăng ký thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm trong trường hợp một TSBĐ thực hiện nhiều nghĩa vụ” và “Đăng ký thỏa thuận, cam kết khác trong giao dịch dân sự về việc không dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; chuộc lại tài sản đã bán” là thỏa thuận dân sự không thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký. Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND TP.Hồ Chí Minh – STP:**   Điểm b Khoản 1:  Tại Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường không thể hiện việc ghi nhận nội dung xác nhận trên giấy chứng nhận. Việc xác nhận nội dung trên giấy chứng nhận đối với đăng ký thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm trong trường hợp một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ. Do đó, cơ quan soạn thảo cần bổ sung quy định cụ thể liên quan đến nội dung này. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **VPĐKĐĐ TP Cần Thơ:**   Đề nghị bổ sung quy định thẩm quyền đăng ký đối với trường hợp đăng ký khác tại Điểm c khoản 1.  Vì theo quy định khoản 2 Điều 64 thì Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký khác đối với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 59, còn theo quy định tại khoản 5 Điều 11 thì Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp (sau đây gọi là Trung tâm Đăng ký) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm quy định tại Điều 53; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng đảm thực hiện nghĩa vụ bằng động sản quy định tại khoản 1 Điều 59 Nghị định này. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| **Điều 61.**  **Người yêu cầu đăng ký đối với đăng ký khác** | 1. **UB Quản lý vốn Nhà nước tại DN:**   Đề nghị rà soát chủ thể quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp, thống nhất với chủ thể là người yêu cầu đăng ký quy định tại Điều 16 vì có những nội dung, quyền hạn liên quan đến nhau. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| **Điều 62.**  **Các trường hợp đăng ký thay đổi, xóa đăng ký khác; hủy đăng ký khác** | 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai:**   Điểm a, b, Khoản 1: “1. Đăng ký thay đổi bao gồm:  a) Thay đổi các bên, bên trong giao dịch có nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký;  b) Thay đổi thông tin trong nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký”.  + Thay đổi các bên, bên trong giao dịch, đối với trường hợp thay đổi người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai thì buộc phải đăng ký xóa thế chấp rồi phải đăng ký biến động đất đai.  + Thay đổi thông tin trong nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký là thỏa thuận dân sự, văn phòng đăng ký không có thẩm quyền xác nhận.  Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ hơn về hai trường hợp này. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| **Điều 65.**  **Công khai thông tin** | 1. **Kiểm toán nhà nước:**   Đối với quy định công khai thông tin, khoản 2 quy định “Trường hợp thông tin về biện pháp bảo đảm có nội dung về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh hoặc thông tin khác mà theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tiếp cận thông tin, luật khác liên quan thì không được công khai, trừ trường hợp người có thông tin đồng ý”. Như vậy, trừ những trường hợp trên, các thông tin về biện pháp bảo đảm đều phải công khai. Tuy nhiên, nội dung công khai tại khoản 1 Điều 65 chỉ bao gồm các thông tin liên quan đến trình tự, thủ tục đăng ký và lệ phí đăng ký mà chưa quy định công khai đối với các trường hợp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm; các trường hợp đã hủy, thay đổi biện pháp bảo đảm. Vì vậy, đề nghị xem xét bổ sung các nội dung này tại khoản 1 Điều 65 cho chặt chẽ. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **VCCI:**   Khoản 3 quy định thời hạn Văn phòng đăng ký đất đai phải gửi thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường là 05 ngày. Tuy nhiên, dựa trên các quy định khác về chia sẻ thông tin giữa các cơ quan quản lý cùng trong Nghị định này cho thấy thời hạn này có thể rút ngắn hơn, chậm nhất là sau 01 ngày, nếu không thể tự động cập nhật ngay tại thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP:**   Tại khoản 2, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa nội dung “hoặc thông tin khác mà theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tiếp cận thông tin, luật khác liên quan” thành “hoặc thông tin khác mà theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tiếp cận thông tin, luật khác liên quan không được cung cấp, công khai” để đảm bảo chặt chẽ. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   Điểm d khoản 1 quy định cơ quan đăng ký phải công khai “Phí đăng ký, phí cung cấp thông tin”. Tuy nhiên, ngoài việc công khai phí, cơ quan đăng ký còn phải công khai phương thức chuyển các loại phí này vì hồ sơ yêu cầu đăng ký được thực hiện thông qua 3 hình thức trực tiếp, trực tuyến và bưu chính, bưu chính công ích.Do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét, chỉnh sửa cho phù hợp. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. Đối với phương thức thanh toán phí, nội dung này đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 29 DTNĐ gửi lấy ý kiến (khoản 2 Điều 12 DTNĐ). |
| **Điều 66.**  **Nội dung, phương thức yêu cầu cung cấp thông tin** | 1. **UBND tỉnh Gia Lai – STP:**   Cần bổ sung thêm Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký.  (VPĐKĐĐ tỉnh Gia Lai cũng có ý kiến tương tự) |  | Đã được quy định tại Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 24/2019/TT-BTNMT), thể hiện chung trong Phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai. |
| **Điều 67.**  **Tiêu chí tìm hiểu, cung cấp thông tin** | 1. **VCCI:**   Đề nghị bổ sung trường hợp tổ chức nước ngoài là nhà đầu tư nước ngoài thì tiêu chí là mã số thuế hoặc số giấy phép đầu tư. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Mẫu Phiếu ban hành kèm theo Nghị định. |  |
| **Điều 68.**  **Từ chối cung cấp thông tin** | 1. **UB Quản lý vốn Nhà nước tại DN:**   Đề nghị rà soát nội dung điểm b khoản 1, việc chỉ dẫn chiếu khoản 2 Điều 7 là không phù hợp do nội dung tại khoản 2 Điều 7 chỉ là một phần trong những nội dung cung cấp thông tin tại Điều 7. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 53 DTNĐ. | . |
| 1. **UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP:**   a) Điểm b khoản 1 quy định trường hợp từ chối yêu cầu cung cấp thông tin khi “nội dung yêu cầu cung cấp thông tin không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định này”, tuy nhiên khoản 2 Điều 7 lại quy định về thông tin trên phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại vấn đề này.  b) Điểm d khoản 1 quy định cơ quan đăng ký từ chối cung cấp thông tin trong trường hợp “kê khai phiếu yêu cầu cung cấp thông tin không đúng với thông tin trên mẫu”. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa theo hướng quy định này không áp dụng trong trường hợp người yêu cầu cung cấp thông tin nộp hồ sơ trực tiếp tại cơ quan đăng ký đã khắc phục được ngay thông tin không phù hợp nhằm tạo điều kiện cho đối tượng yêu cầu cung cấp thông tin và để thống nhất với điểm c khoản 1 Điều 6 dự thảo. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 1 Điều 53 DTNĐ.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 53 DTNĐ. |  |
| **Điều 70.**  **Cơ quan, người có thẩm quyền trao đổi thông tin** | 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Khoản 3: Đề nghị bổ sung cơ quan trọng tài để đảm bảo nội dung quy định được đầy đủ. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 54 DTNĐ. |  |
| **Điều 71.**  **Nguyên tắc, nội dung trao đổi thông tin, hình thức, thời hạn trao đổi thông tin** | 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   Điểm a khoản 3: Đề nghị sửa “khoản 1” thành “khoản 2”, vì khoản 2 quy định về nội dung trao đổi thông tin giữa các cơ quan. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 55 DTNĐ. |  |
| **Điều 73.**  **Điều khoản chuyển tiếp** | 1. **Bộ Y tế:**   Khoản 2: Đề nghị cân nhắc quy định lộ trình thực hiện đối với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất. |  | Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| **Điều 74.**  **Tổ chức thực hiện** | 1. **UBND tỉnh Lạng Sơn:**   Đề nghị xem xét sửa cụm từ “pháp nhân” bằng từ “tổ chức” cho thống nhất với đối tượng áp dụng quy định tại Điều 2 của Dự thảo Nghị định quy định. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 61 DTNĐ. |  |
| **Ý kiến khác đối với nội dung dự thảo Nghị định** | | | |
|  | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   a) Hiện nay, nhiều vụ án qua xem xét thấy có tình trạng quản lý đăng ký tài sản bảo đảm chưa chặt chẽ như tài sản đang tranh chấp, kê biên nhưng vẫn được đăng ký, nhất là đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất dẫn đến trong thực tiễn giải quyết rất khó xử lý, không thi hành án được, nhiều vụ án phải hủy đi hủy lại nhiều lần. Do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung quy định về việc kiểm tra, thẩm định hiện trạng tài sản trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm để khắc phục tình trạng trong thực tế nhiều trường hợp việc cho đăng ký chỉ dựa trên giấy tờ, hồ sơ đăng ký của người yêu cầu mà tài sản đăng ký bảo đảm không đúng với thực tế, dẫn đến phát sinh nhiều tranh chấp và không thi hành án được hiện nay.  b) Đề nghị bổ sung điều khoản quy định về chế tài đối với cơ quan có thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm do từ chối đăng ký bảo đảm không có căn cứ hoặc để quá thời hạn đăng ký bảo đảm, ảnh hướng đến quyền lợi hợp pháp của người yêu cầu đăng ký.  c) Đề nghị Cơ quan soạn thảo rà soát, chỉnh sửa các lỗi chính tả trong DTNĐ. Cụ thể: Đề nghị bỏ cụm từ “về biện pháp bảo đảm” ở cuối điểm a khoản 1 Điều 12. | c) Tiếp thu. | a) Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ.  b) Nội dung này đã được quy định tại điểm l khoản 1 Điều 12 DTNĐ gửi lấy ý kiến. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại khoản 1 Điều 11, khoản 2 Điều 17 DTNĐ. |
| 1. **Bộ Tài nguyên và Môi trường:**   Tại Mục 2 Chương III: đề nghị cơ quan soạn thảo sắp xếp các điều theo thứ tự quy định giải quyết những vấn đề chung trước như: (1) Các trường hợp đăng ký; (2) hồ sơ đăng ký; (3) thủ tục đăng ký. Các điều tiếp theo để giải quyết trường hợp đăng ký, hồ sơ và thủ tục khác… để bảo đảm thuận tiện việc tra cứu và áp dụng pháp luật. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp. |  |
| 1. **Bộ Xây dựng:**   Đề nghị nên căn cứ các quy định của Luật Nhà ở, Bộ luật Hàng hải Việt Nam, Luật Hàng không dân dụng Việt Nam, Luật Đất đai, Luật khác để có riêng một điều luật trong dự thảo quy định đầy đủ các biện pháp bảo đảm cụ thể phải đăng ký và những biện pháp bảo đảm đăng ký theo yêu cầu. | Tiếp thu, thể hiện tại Điều 4 DTNĐ. |  |
| 1. **Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:**   a) Đối với các tài sản đang được quy định tại Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021, như: Quyền bề mặt, Quyền hưởng dụng, Quyền khai thác tài nguyên thiên nhiên, Quyền tài sản phát sinh từ quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ thông tin, hoạt động khoa học, công nghệ … để có cơ sở thực hiện quy định.  b) Đề nghị hướng dẫn trong trường hợp TSBĐ là quyền sử dụng đất của hộ gia đình gồm 4 thành viên, trong đó 1 thành viên không tham gia xác lập Hợp đồng bảo đảm thì được xử lý như thế nào? Khoản 5 Điều 43 chỉ nêu trường hợp một số thành viên hộ gia đình phải yêu cầu tách thửa trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm nếu muốn dùng phần tài sản của mình bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Đề nghị có hướng dẫn đối với trường hợp này (Hiệp hội Ngân hàng có ý kiến tương tự).  c) Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán:  Đề xuất xem xét bổ sung hướng dẫn cơ chế chuyển tiếp đăng ký giao dịch bảo đảm khi chứng khoán chưa đăng ký tập trung thành chứng khoán đã đăng ký tập trung, cụ thể:  Theo Khoản 1 Điều 169 Nghị định 155/2020 thì, trường hợp chứng khoán chưa đăng ký tập trung thì sẽ đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm. Còn chứng khoán đã đăng ký tập trung sẽ phải chuyển sang đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán. Tuy nhiên, hiện tại lại chưa có cơ chế hướng dẫn đăng ký chuyển tiếp khi chứng khoán chuyển sang đăng ký tập trung thì bên nhận bảo đảm sẽ phải thực hiện các thủ tục gì để chuyển tiếp này và được bảo lưu việc đăng ký khi chuyển tiếp.  Thực tế, có thể phát sinh các trường hợp chứng khoán đã đăng ký tập trung lại bị hủy đăng ký theo Khoản 4 Điều 169 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và phải xóa đăng ký. Việc xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp này sẽ rủi ro cho Bên nhận bảo đảm khi Bên bảo đảm lại dùng tài sản này thế chấp cho bên thứ 3 khác và quay sang đăng ký tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (vì bản chất tài sản vẫn còn).  Đề nghị xem xét có cơ chế chuyển tiếp về đăng ký tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm cho Bên nhận bảo đảm trong trường hợp chứng khoán bị hủy niêm yết và bảo lưu thời gian đã đăng ký giao dịch bảo đảm trước đó **(Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam cũng có cùng ý kiến).** | c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại khoản 2 Điều 1, điểm a khoản 2 Điều 6 DTNĐ. | a) Quy định của DTNĐ đã đảm bảo bao quát để thực hiện việc đăng ký trong trường hợp các tài sản này được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.  b) Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| 1. **Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam:**   a) Thực tế phát sinh nhiều trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ và Cơ quan đăng ký bắt buộc phải ký Phụ lục Hợp đồng bảo đảm hoặc Hợp đồng bảo đảm mới và nếu TCTD không thực hiện thì Cơ quan đăng ký không thực hiện đăng ký. Tuy nhiên, thực tế nghĩa vụ được bảo đảm có thể không phải của cùng một chủ thể (của chính bên bảo đảm hoặc của bên thứ ba), do vậy trong trường hợp trước đó bảo đảm cho nghĩa vụ của chính bên bảo đảm, sau đó lại bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ ba khác thì việc ký phụ lục Hợp đồng bảo đảm sẽ khó thực hiện.  Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo quy định rõ tại điều khoản này trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì TCTD được lựa chọn ký Phụ lục Hợp đồng bảo đảm hoặc Hợp đồng bảo đảm mới, cơ quan đăng ký không can thiệp vào việc này.  b) Dự thảo Nghị định bổ sung quy định tại Chương IV đăng ký khác đối với tài sản, giao dịch liên quan đến bảo đảm là phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn hiện nay, các TCTD nhận đăng ký theo thỏa thuận. Tuy nhiên, tên dự thảo Nghị định đăng ký biện pháp bảo đảm, chưa bao gồm đăng ký tài sản khác theo quy định tại Chương IV. Vì vậy, đề nghị Ban soạn thảo sửa lại tên gọi của Nghị định để đảm bảo sự thống nhất hoặc xem xét không quy định riêng Chương IV mà xem đây là các biện pháp bảo đảm khác để quy định chung vào các điều khoản liên quan tại dự thảo. |  | a) DTNĐ đã quy định minh bạch, cụ thể về thành phần hồ sơ và các trường hợp từ chối đăng ký. Đồng thời, DTNĐ cũng đã quy định rõ nguyên tắc “Cơ quan đăng ký chỉ được từ chối đăng ký khi có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và phải chịu trách nhiệm theo quy định của Nghị định này, pháp luật khác liên quan trong trường hợp từ chối đăng ký không có căn cứ” (khoản 2 Điều 17).  b) DTNĐ hiện không còn nội dung quy định về vấn đề này. |
| 1. **UBND tỉnh Lạng Sơn:**   Đề nghị xem xét bổ sung quyền tác giả, quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ là tài sản được dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.  Lý do: Đối với tài sản được dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tại dự thảo Nghị định chỉ quy định các tài sản là động sản, bất động sản, tàu bay, chứng khoán… là chưa đầy đủ, chưa phù hợp với xu thế phát triển trên thế giới, thực tế cho thấy ngoài các tài sản hữu hình, còn có những tài sản vô hình rất có giá trị về mặt vật chất như quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp... có thể dùng làm tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. |  | Nội dung này đã được điều chỉnh tại Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. |
| 1. **UBND tỉnh Yên Bái – STP:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại lỗi chính tả và sửa lại cho chính xác trong một số điều, khoản, điểm. Ví dụ: Tại điểm a khoản 1 Điều 12 và tại khoản 5 Điều 30. | Tiếp thu. |  |
| 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Hòa Bình:**   Đề nghị bổ sung quy định với nội dung chuyển tiếp hoặc nội dung xử lý tài sản thế chấp đối với trường hợp trước đây tài sản thế chấp được cơ quan đăng ký không đúng thẩm quyền hoặc trên Đơn yêu cầu đăng ký và Hợp đồng thế chấp không thể hiện rõ về tài sản thế chấp, ví dụ: trước đây Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội đăng ký thế chấp “Quyền phát sinh từ tài sản bao gồm toàn bộ hệ thống nhà điều hành và nhà xưởng sản xuất…” giữa Công ty CP Khoáng sản Hòa Bình và Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Thanh Xuân, dẫn đến hiện tại tài sản của Công ty CP Khoáng sản Hòa Bình đã được đấu giá cho bên thứ ba nhưng hồ sơ thế chấp không phải do Văn phòng đăng ký thực hiện, cũng như theo nội dung đăng ký thế chấp, tài sản trên không phải là tài sản gắn liền với đất dùng để đấu giá, dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau, gây khó khăn trong việc thực hiện thủ tục hành chính của bên trúng đấu giá. |  | Nội dung chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất đã được đưa ra khỏi DTNĐ do quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất là động sản, độc lập với nhà ở, tài sản gắn liền với đất.  Tuy nhiên, liên quan đến vấn đề này, DTNĐ quy định theo hướng, trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất thì việc đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản gắn liền với đất là căn cứ để thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản, thể hiện tại khoản 2 Điều 22 DTNĐ. |
| 1. **UBND tỉnh Bắc Giang – STNMT:**   Hiện nay trong quá trình thực hiện có một số tình huống phát sinh nhưng trong các quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản chưa có quy định hoặc quy định không rõ ràng dẫn đến khó khăn trong quá trình thực hiện:  a) Thế chấp dự án các khu dân cư, khu đô thị (không phải dự án xây dựng nhà ở hoặc chỉ có một phần diện tích xây dựng nhà ở);  b) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là nhà chung cư nay đã hoàn thành xây dựng và chủ đầu tư bán một số căn chung cư. Tuy nhiên chưa có quy định cụ thể việc xử lý tài sản thế chấp thế nào (có phải xóa thế chấp là QSDĐ không vì khi bản 01 căn hộ thì QSDĐ được chuyển thành sử dụng chung; có phải đăng ký thay đổi từ tài sản hình thành trong tương lai thành tài sản đã hình thành không?)  c) Đăng ký biện pháp bảo đảm đối với trường hợp dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần nhưng trong dự thảo không quy định thành phần hồ sơ phải có GCNQSDĐ mà chỉ cần Quyết định giao đất, cho thuê đất là chưa phù hợp. Đề nghị đối với các trường hợp này khi nộp hồ sơ phải bao gồm chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính. | a) b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại các điều 29, 30, 31, 32 DTNĐ.  c) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp theo hướng, cơ quan đăng ký từ chối đăng ký trong trường hợp “Tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai…”, thể hiện tại điểm c khoản 1 Điều 17 DTNĐ. |  |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Bình:**   a) Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định về trình tự thủ tục thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với trường hợp gia hạn hợp đồng. Qua thực tiễn, trường hợp này xảy ra rất nhiều, nhất là trong lĩnh vực hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng; đồng thời, để đảm bảo thống nhất với các quy định của Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác có liên quan.  b) Hiện nay theo chủ trương chung thì tất cả các thủ tục hành chính sẽ được thực hiện dịch vụ công trực tuyến trên Cổng dịch vụ công quốc gia. Do đó, đề nghị quy định về thành phần hồ sơ để thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo hướng không nộp bản chính hoặc bản sao có chứng thực để đảm bảo triển khai thực hiện dịch vụ công trực tuyến trên Cổng dịch vụ công quốc gia theo chủ trương chung, tạo điều kiện cho người dân khi thực hiện các thủ tục hành chính.  c) Theo quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự 2015 thì thế chấp là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự; Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất” và Điểm g Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013 quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật. Như vậy, theo quy định của Bộ Luật Dân sự, Luật Đất đai và các văn hướng dẫn thi hành thì cá nhân có quyền thế chấp quyền sử dụng đất cho cá nhân để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nhưng phải theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại Khoản1, Khoản 2 Điều 35 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định việc nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây: “Bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, cá nhân là công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Việc nhận thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan, không trái đạo đức xã hội trong quan hệ hợp đồng về dự án đầu tư, xây dựng, thuê, thuê khoán, dịch vụ, giao dịch khác”. Như vậy, theo các quy định nêu trên thì cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng được phép thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, để thống nhất áp dụng các quy định nêu trên, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định cụ thể về trình tự, thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất đối với cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng được phép thế chấp quyền sử dụng đất. | b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 26 DTNĐ. | a) Việc các bên gia hạn hợp đồng không làm thay đổi hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm trước đó. Theo đó, hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm được xác định từ thời điểm biện pháp bảo đảm được đăng ký đến thời điểm biện pháp bảo đảm bị xóa (Điều 5 DTNĐ gửi lấy ý kiến, Điều 6 DTNĐ). Do đó, DTNĐ không quy định về việc đăng ký trong trường hợp gia hạn hợp đồng.  c) Trường hợp này áp dụng chung theo quy định tại Điều 40 DTNĐ gửi lấy ý kiến (Điều 27 DTNĐ). |
| 1. **UBND tỉnh Bình Định – STP:**   a) Trong nhiều điều khoản của Dự thảo có quy định về các Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định (khoản 6 Điều 3, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 39, khoản 1 Điều 42,…). Tuy nhiên, hiện nay, dự thảo Nghị định chưa có Phụ lục quy định về các mẫu này. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo rà soát và bổ sung cho hoàn chỉnh.  b) Đề nghị Ban soạn thảo bổ sung quy định về chế độ lưu trữ, trách nhiệm lưu trữ của cơ quan đăng ký, thời hạn lưu trữ hồ sơ; việc lưu trữ sổ giấy, sổ điện tử có được thực hiện đồng thời hay không.  (UBND tỉnh Đăk Nông cũng có đề nghị bổ sung quy định về lưu trữ hồ sơ đăng ký). | a) Tiếp thu và bổ sung, hoàn thiện các biểu mẫu để ban hành kèm theo NĐ. | b) Nội dung này nằm ngoài phạm vi điều chỉnh của NĐ. |
| 1. **UBND tỉnh Quảng Ngãi – STP:**   a) Đề nghị rà soát bổ sung cụm từ “nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký” vào sau cụm từ “Việc đăng ký thay đổi” tại Điều 5 (khoản 3, khoản 4), Điều 7 (khoản 2), Điều 22… của dự thảo để nội dung được rõ ràng, phù hợp với tên của các mẫu đơn liên quan đến việc thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký.  b) Về biểu mẫu:  - Các mẫu số 01; 02; 04, 20: Đề nghị tách ô người đại diện của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm ra thành 02 ô, trong đó 01 ô dành cho người đại diện của bên bảo đảm và 01 ô dành cho người đại diện của bên nhận bảo đảm để đảm bảo tính rõ ràng và xác định chính xác bên yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm là bên bảo đảm hay bên nhận bảo đảm để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của chủ thể có nghĩa vụ theo quy định của khoản 2 Điều 22; khoản 2 Điều 23; khoản 2 Điều 24; khoản 4 Điều 25.  - Mẫu số 03: Đề nghị ghi đầy đủ tên gọi của mẫu là “Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” để đảm bảo phù hợp với tên gọi của Phiếu tại biểu mẫu chung của Phụ lục và nội dung phần chứng nhận của cơ quan đăng ký.  - Mẫu số 04: Phần chứng nhận của cơ quan đăng ký, đề nghị bỏ 03 ô được thiết kế sẵn liên quan đến nội dung chứng nhận để tránh trường hợp công dân tự ý đánh dấu vào các ô không được cơ quan đăng ký chứng nhận dẫn đến làm sai lệch nội dung chứng nhận của cơ quan đăng ký.  - Mẫu số 25: Đề nghị bổ sung vào khoản 9 quy định “bản sao giấy tờ có liên quan đến nội dung để nghị đăng ký” để làm cơ sở cho việc đăng ký và đảm bảo nội dung quy định được đầy đủ, chặt chẽ. Điều chỉnh tên gọi và nội dung của mẫu số 25 vì trùng với tên gọi và nội dung của mẫu số 26  - Mẫu số 27: Đề nghị sửa cụm từ “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung” tại khoản 6 thành “giấy tờ liên quan đến việc xóa đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ” để làm cơ sở cho việc thực hiện và đảm bảo nội dung quy định được chặt chẽ.  - Mẫu số 32: Đề nghị sửa hình thức của mẫu này theo hướng của mẫu văn bản thông báo (văn bản hành chính thông thường) và phải được vào số để cơ quan đăng ký quản lý, theo dõi nhằm đảm bảo phù hợp với vị trí, chức năng của cơ quan quản lý nhà nước.  - Ngoài ra, đề nghị bổ sung thêm mẫu thông báo xóa đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ để đảm bảo nội dung quy định được đầy đủ và thuận tiện cho việc tổ chức thực hiện. | Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp. |  |
| 1. **UBND tỉnh An Giang, Tiền Giang:**   Theo điểm g khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định hộ gia đình, cá nhân có quyền “Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, các nội dung này chưa có quy định chi tiết nên chưa thể triển khai thực hiện. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, bổ sung thêm vào Nghị định về:  a) Xác định “tổ chức kinh tế khác” được nhận thế chấp quyền sử dụng đất gồm những tổ chức nào.  b) Quy định trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình, cá nhân với cá nhân khác và các vấn đề liên quan. |  | a) Nội dung đã được quy định cụ thể tại khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.  b) Trường hợp này áp dụng chung theo quy định tại Điều 40 DTNĐ gửi lấy ý kiến (Điều 27 DTNĐ). |
|  | 1. **VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Tháp:**   Tại Mục 2 từ Điều 36 đến Điều 44, đề xuất quy định bổ sung một số trường hợp sau:  a) Bổ sung nội dung quy định về trường hợp “Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bên nhận thế chấp là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng”.  b) Bổ sung nội dung quy định về trường hợp xóa đăng ký thế chấp tài sản mà tài sản là quyền sử dụng đất đã đăng ký thế chấp nhưng chưa xử lý xóa đăng ký thế chấp, nay cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, bán đấu giá để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, cụ thể: (i) Trường hợp đã đăng ký thế chấp mà tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gồm nhiều thửa đất (Giấy chứng nhận cấp chung nhiều thửa đất) nhưng chưa xử lý xóa đăng ký thế chấp, nay cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, bán đấu giá để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với một phần thửa đất hoặc một số thửa đất; (ii) Trường hợp đã đăng ký thế chấp mà tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất chỉ một thửa đất (Giấy chứng nhận cấp riêng một thửa đất) nhưng chưa xử lý, nay cơ quan thi hành án thực hiện việc việc kê biên, bán đấu giá để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với một phần thửa đất hoặc toàn bộ thửa đất. |  | a) Trường hợp này áp dụng chung theo quy định tại Điều 40 DTNĐ gửi lấy ý kiến (Điều 27 DTNĐ).  b) Nội dung này đã được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 25 DTNĐ gửi lấy ý kiến. Tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến góp ý, DTNĐ đã được chỉnh lý phù hợp hơn, thể hiện tại điểm c khoản 4 Điều 35 DTNĐ. |
|  | 1. **UBND tỉnh Hậu Giang – STP:**   a) Đề nghị bổ sung quy định vào dự thảo Nghị định: Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng nhà ở xã hội (Nhà ở cho người có thu nhập thấp).  b) Đề nghị bổ sung quy định vào dự thảo Nghị định về các trường hợp đăng ký biến động về đất đai không phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp (ví dụ: thay đổi địa chỉ thường trú, đất; bổ sung tài sản gắn liền với đất lên trên Giấy chứng nhận đã cấp, gia hạn thời hạn sử dụng đất…).  (VPĐKĐĐ tỉnh Hậu Giang cũng có ý kiến tương tự) |  | a) Dự thảo Nghị định đã quy định chung về hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng nhà ở.  b) DTNĐ đã quy định cụ thể về các trường hợp xóa đăng ký (khoản 1 Điều 25 DTNĐ gửi lấy ý kiến, khoản 1 Điều 22 DTNĐ). Theo đó, các trường hợp biến động đất đai theo ý kiến góp ý không thuộc trường hợp xóa đăng ký biện pháp bảo đảm. |
|  | 1. **VPĐKĐĐ TP.Cần Thơ:**   a) Đối với lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, đề nghị bổ sung quy định các biện pháp bảo đảm phải đăng ký và các biện pháp bảo đảm đăng ký khi có yêu cầu (như Điều 4 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm).  b) Đối với quyền sử dụng đất tại các dự án thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư được Nhà nước miễn, giảm tiền thuê đất có thời hạn, đề nghị bổ sung quy định sau thời gian miễn giảm (Ví dụ: từ 3-5 năm) có được thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hay không. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Điều 4 DTNĐ. | b) Nội dung này không thuộc phạm vi điều chỉnh của DTNĐ. |
| **C. Ý kiến đối với dự thảo Tờ trình Chính phủ** | | | |
|  | 1. **Tòa án nhân dân tối cao:**   Tại phần 3 “Về khắc phục những vướng mắc, bất cập trong quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP” đề nghị cân nhắc sửa thành “Những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện Nghị định 102/2017/NĐ-CP”. |  | Nội dung này không nhằm nêu những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện Nghị định 102/2017/NĐ-CP mà có nội dung về sự cần thiết xây dựng DTNĐ. |
|  | 1. **Viện kiểm sát nhân dân tối cao:**   a) Việc xây dựng Nghị định này nhằm hướng dẫn, đồng bộ, thống nhất các quy định liên quan của pháp luật, trong đó có Luật Lâm nghiệp năm 2017 và Luật Chứng khoán năm 2019; Tuy nhiên, tại tiểu mục 2 Mục I về sự cần thiết ban hành Nghị định của dự thảo Tờ trình chưa đề cập về 02 Luật này, do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung cho đầy đủ, toàn diện.  b) Việc xây dựng Nghị định cũng nhằm để tháo gỡ, khắc phục những vướng mắc, bất cập của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP; tuy nhiên, tại tiểu mục 3 Mục I dự thảo Tờ trình còn nêu chung chung, chưa làm rõ về những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện Nghị định số 102/2017/NĐ-CP như: chưa bao quát được hết hiệu quả, hiệu lực của việc đăng ký; thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm;… Do vậy, đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung, nêu cụ thể hơn về những vướng mắc, bất cập của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP trong dự thảo Tờ trình để làm ro căn cứ xây dựng, ban hành Nghị định mới. | a) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Tờ trình Chính phủ.  b) Tiếp thu và chính lý phù hợp theo hướng, làm rõ hơn những vướng mắc, bất cập của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, thể hiện tại dự thảo Tờ trình Chính phủ. |  |
|  | 1. **Bộ Y tế:**   Dự thảo Tờ trình cần bổ sung các vấn đề cần xin ý kiến để có thể nhìn nhận được tổng quan các chính sách mới mà đang còn có nhiều ý kiến khác nhau và các vấn đề khó khăn trong quá trình thực hiện. Từ đó, các cá nhân đơn vị có thể góp ý được sát hơn các vấn đề mà ban soạn thảo đang đặt ra. | Tiếp thu. Tuy nhiên, sau quá trình chỉnh lý trên cơ sở rà soát và tiếp thu các ý kiến góp ý, DTNĐ hiện không có quy định có ý kiến khác nhau. Do đó, DTNĐ không có nội dung xin ý kiến Chính phủ. |  |
|  | 1. **Bộ Ngoại giao:**   a) Đề nghị rà soát tính tương thích của Nghị định với điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên (nếu có) và báo cáo kết quả rà soát trong dự thảo Tờ trình Chính phủ.  b) Tại Phần 2 dự thảo Tờ trình về nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định, đề nghị giải trình thêm về các quy định mới so với Nghị định số 102/2017/NĐ-CP để phù hợp với sự thay đổi trong quy định pháp luật liên quan nhằm làm rõ cơ sở trình Chính phủ thông qua dự thảo Nghị định. | a) Tiếp thu, đã rà soát và xin ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan để đảm bảo tính tương thích của nội dung dự thảo Nghị định với điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên.  b) Tiếp thu và chỉnh lý phù hợp, thể hiện tại Tờ trình Chính phủ. |  |
|  | 1. **UBND tỉnh Hà Tĩnh – STP:**   Đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ hơn về các nội dung quy định liên quan, đặc biệt là các nội dung về “đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ” để đảm bảo rõ ràng. |  | DTNĐ không còn nội dung quy định về vấn đề này. |